

G E M E E N T E A S T E N

c e n t r u m v i s i e



13 april 2007

c e n t r u m v i s i e A s t e n

13 april 2007

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3	4. VISIE	33
1.1 Algemeen	5	4.1 Inleiding	35
1.2 Plangebied	5	4.2 Ambitie	35
1.3 Doel van de visie	5	4.3 Verkeer	37
1.4 Planproces	5	4.4 Functies	39
1.5 Leeswijzer	5	4.5 Ruimtelijk beeld	43
2. VIGEREND BELEID	7	5. UITWERKING	45
2.1 Inleiding	9	5.1 Inleiding	47
2.2 Provinciaal beleid	9	5.2 Ontwikkelingsschets	47
2.3 Gemeentelijk beleid	10	5.3 Uitwerking op onderdelen	48
3. ANALYSE	13		
3.1 Inleiding	15		
3.2 Historie	15		
3.3 Functies	19		
3.4 Verkeersstructuur	21		
3.5 Parkeren	23		
3.6 Groenstructuur	25		
3.7 Ruimtelijke eenheden	27		
3.8 Kwaliteiten	29		
3.9 Knelpunten	31		

1. INLEIDING



1.1 Algemeen

Om in de toekomst tot een betere ruimtelijke afstemming te kunnen komen heeft de gemeente Asten behoefte aan een visie op het centrum. Hierbij is het ambitieniveau van de gemeente hoog. De centrumvisie moet leiden tot een krachtig centrum waarin de identiteit van Asten opnieuw leesbaar en op aantrekkelijke wijze beleefbaar is. De waardevolle losse delen moeten hierbij opnieuw tot een aantrekkelijk en samenhangend geheel worden gesmeed. Mogelijkheden voor verbetering van het centrum zijn er in de vorm van de vele ontwikkelingen die momenteel voorbereid c.q. verwacht worden. Het kan wenselijk zijn daarnaast op basis van de visie nieuwe impulsen te introduceren.

Uitgangspunt is een ruimtelijke afstemming tussen verschillende deelaspecten en ontwikkelingen. Het moet leiden tot een vitale kern met een samenhangend en krachtig centrum, gebaseerd op de historische kwaliteiten met ruime aandacht voor hedendaagse ontwikkelingen. De identiteit van Asten moet opnieuw leesbaar en op aantrekkelijke wijze beleefbaar worden gemaakt. Verkeersstructuur en functionele structuur moeten hierbij op een heldere wijze afgestemd zijn op de ruimtelijke structuur en het ruimtelijk beeld versterken.



1.2 Plangebied

Het gebied dat in deze centrumvisie centraal staat wordt globaal begrensd door de wegen die het centrum omsluiten. Achtereenvolgens zijn dit de Logtenstraat, Frits de Bruijnstraat, Langstraat, Monseigneur den Dubbeldenstraat, Kerkstraat, Deken Meijerstraat, Julianastraat, Emmastraat en Tuinstraat. Deze begrenzing is echter niet hard. In het kader van onder andere de analyse kan hiervan afgeweken worden, omdat dit voor bepaalde structuren van belang kan zijn. Met deze begrenzing wordt in functionele zin het onderscheid gemaakt tussen het centrum en de omliggende woongebieden.

1.3 Doel van de visie

De centrumvisie moet het frame aangeven waarbinnen toekomstige ontwikkelingen beoordeeld en uitgevoerd kunnen worden, zodat het gebied kan uitgroeien tot een aantrekkelijk en hoogwaardig centrum van Asten.

1.4 Planproces

De centrumvisie is opgesteld in nauw overleg met de gemeente. De verschillende fases in de planvorming zijn besproken met de projectgroep en klankbordgroep. De projectgroep bestond uit de wethouder en projectleider, aangevuld met ambtenaren van verschillende relevante beleidsafdelingen. De klankbordgroep betrof een vertegenwoordiging van diverse belangengroepen. Het overleg heeft geleid tot aanvulling en bijstelling van de nota.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft een inventarisatie van het vigerende beleid, zodat een helder beeld ontstaat van de ontwikkelingsrichtingen in het recente verleden.

In hoofdstuk 3 is het centrum van Asten geïnventariseerd. Het betreft een beschrijving van de historische ontwikkeling, bebouwingsstructuur, groenstructuur, functionele structuur en de verkeers- en parkeerstructuur. Op basis hiervan worden kwaliteiten en knelpunten aangegeven, die de basis vormen voor de toekomstvisie op het centrum.

Hoofdstuk 4 betreft de visie. Hierin wordt allereerst de ambitie voor het centrum van Asten weergegeven. Hierop volgt het beleid ten aanzien van de verkeerskundige, functionele en ruimtelijke deelaspecten. Voor elk van deze aspecten is onderscheid gemaakt in meer algemene uitgangspunten en een uitwerkingsvoorstel.

In hoofdstuk 5 zijn deze deelaspecten geïntegreerd in een ontwikkelingsschets voor het totale centrum. Hierbij zijn de deelaspecten gecombineerd tot een samenhangend eindbeeld en worden de verschillende (her)ontwikkelingen aangegeven. Bijzondere aandacht is er voor de gewenste beeldkwaliteit. Tenslotte is een aantal deelgebieden nader uitgewerkt door middel van stedenbouwkundige randvoorwaarden.

2. VIGEREND BELEID

2.1 Inleiding

Wat betreft vigerend beleid moet zowel relevant beleid van provincie als van gemeente worden genoemd. Bestaande beleidsuitgangspunten vormen een belangrijk onderdeel van de planvorming. Op gemeentelijk niveau zijn dit met name visies uit het recente verleden. Deze zijn zowel thematisch (bv. verkeersplan) als integraal (bv. bestemmingsplan) van aard. Beiden worden in de komende paragrafen behandeld.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Brabant, februari 2002

Op het gebied van de ruimtelijke ordening is het streekplan het belangrijkste provinciale beleidsdocument. Het heeft een belangrijke doorwerking naar gemeentelijk beleid. In de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkelingen staan de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal. Het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten dienen hierbij duidelijk herkenbaar te zijn.

Zuinig ruimtegebruik is één van de belangrijkste beleidslijnen van het Streekplan. Hiermee wil de provincie de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer wonen en werken moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk worden benut. Sleutelwoorden zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

Het streekplan onderscheidt vanuit dit hoofddoel vijf leidende principes:

1. meer aandacht voor onderste lagen;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonering buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

In het kader van deze centrumvisie zijn de punten 2 en 3 van belang:

Ad. 2 Het streekplan legt een zwaar accent op inbreiding en herstructurering als alternatief voor uitbreiding ten koste van het open gebied. Intensief en meervoudig ruimtegebruik moeten dit mogelijk maken. De provincie spreekt de wens uit

dat economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Dat economische groei telkens samen gaat met uitbreiding van het ruimtebeslag mag volgens het streekplan geen vanzelfsprekendheid meer zijn.

Ad. 3 Het streekplan onderstreept het doel om landelijk gebied open te houden en steden ook echte steden te laten worden. Om dit te faciliteren onderscheidt de provincie vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's. Binnen stedelijke regio's liggen de mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Stedelijke regio's moeten zich tot complete stedelijke gebieden ontwikkelen, waarbinnen ook belangrijke groene en open gebieden de ruimte moeten krijgen. De dichtstbijzijnde stedelijke regio voor de gemeente Asten is Eindhoven-Helmond.

De gemeente Asten is gelegen in de landelijke regio de Peel. Hier staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei en lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijven. Als toch nieuwe ruimte moet worden aangesneden wordt nagegaan waar, gelet op de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de betreffende landelijke regio, nog verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Inspelen op de vraag naar specifieke woonmilieus vormt hier een belangrijk onderdeel van. Hiertoe behoren bijvoorbeeld de effecten van vergrijzing en het versterken van de startersmarkt. Met het oog hierop is voor elke landelijke regio een uitwerkingsplan opgesteld waarin de woon- en werklocaties worden bepaald.

Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (UP) en Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP)

Het UP en RSP bieden het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende tien jaar, met een doorkijk naar 2020.

Uit de plankaart blijkt dat de het centrum van Asten gelegen is binnen de aanduiding "bestaand stedelijk gebied". Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied. Ontwikkeling van een duidelijke stedelijke hoofdstructuur en verbindingen van het centrumgebied met de verschillende stedelijke knooppunten is belangrijk. Het is ook van belang een goede visie te hebben op de waardevolle groenstructuren in het stedelijk

gebied. De groenstructuur is belangrijk voor de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied. Voor het centrumgebied van Asten geldt het kenmerk “beheer en intensivering”. Het beleid in deze gebieden is nu en in de toekomst gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

2.3 Gemeentelijk beleid

Inleiding

De basis van het huidige beleid voor het centrum van Asten is opgesteld begin jaren '90 en onder andere verwoord in de bestemmingsplannen 'Centrum 1e fase' en 'Centrum 2e fase'. In de loop der jaren zijn er, aanvullend op de bestemmingsplannen, een groot aantal beleidsdocumenten opgesteld, op verschillende beleidsvelden, met verschillende schaalniveaus en met een verschillende juridische status. Hieronder volgt een samenvatting van de vigerende beleidsdocumenten.

Visie Stedelijke Vernieuwing, 2001

In samenhang met de evaluatie van het Streekplan is de provincie op zoek naar nieuwe strategieën voor het verstedelijkingsbeleid. Deze strategieën gaan in op de ontwikkelingsrichtingen in relatie tot de ruimtelijk-kwalitatieve structuur van de gemeentelijke kernen en het buitengebied. Deze ruimtelijke beleidsvisie geeft invulling aan deze strategie voor het verstedelijkingsbeleid voor de kernen in de gemeente Asten. Voor het centrum van Asten is met name ruimtebesparing een belangrijk punt.

De visie Stedelijke Vernieuwing is een actualisatie van de eerder opgestelde Ruimtelijke Beleidsvisie. In het document wordt een sterkte-zwakte analyse voor Asten geschetst en worden de nieuwbouwpunten van de gemeente aangegeven.

Sterke punten • groene gemeente • dorpse woonmilieus • goede bereikbaarheid • voorzieningen /werkgelegenheid nabij stadsregio	Zwakke punten • openbaar vervoer (avond) • spreiding winkels in Asten • discontinuïteit radialen
Kansen • centrum als brandpunt • herstructureringslocaties • toerisme en recreatie • ondernemersmentaliteit • verkeersstructuur	Bedreigingen • vergrijzing en ontgroening • oprukkende stadsregio • teveel ineens moeten • weerbarstige realisatie • bodemverontreiniging

Toekomstvisie gemeente Asten 'de Avance'

De gemeente Asten heeft met het opstellen van Toekomstvisie 'de Avance' een structuurvisie ontwikkeld voor de middellange (10 jaar) en lange termijn (25 jaar), gekoppeld aan een viertal strategische keuzen:

1. Asten kiest voor een bewuste en beheerste schaal- en kwaliteitssprong die het behoud en de versterking van wonen, werken en sociaal-maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt;
2. Asten kiest daartoe voor het geconcentreerd benutten van de economische potenties die voortvloeien uit de ligging aan de A67;
3. Buiten het economische ontwikkelingsgebied kiest Asten voor behoud en versterking van de bestaande omgevingskwaliteiten. De ligging tussen de armen van de Aa en de Astense Aa wordt ten volle benut;
4. Asten richt zich in eerste instantie op de opvang van lokale behoefte.

Onderdeel van de toekomstvisie vormt het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het DRS legt middels een structuur- en strategiekaart de waarden vast die sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Het hoofd-doel van het DRS is behoud en versterking van de opgenomen waarden.

Voor alle kernen geldt het streven naar vitale, levensloopbestendige kernen. Dat wil zeggen dat de gemeente iedere kern de ruimte wil geven die haar toekomst zonder dat aan kwaliteit wordt ingeboet. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbestemming en intensivering gaat daarbij vooruitbreiding. Hierbij wordt in iedere kern gestreefd naar behoud en versterking van de centrumfunctie. Versterking is mogelijk door te streven naar een verdere concentratie van voorzieningen. Dit betekent enerzijds dat eventuele nieuwe voorzieningen in het centrumgebied gesitueerd worden. Anderzijds betekent het ook dat

bekeken moet worden in hoeverre het mogelijk is om bestaande voorzieningen te verplaatsen naar het centrumgebied.

Een vervolg op het DRS is het ruimtelijk model. Dit beschrijft en verbeeldt de ruimtelijke en functionele keuzen voor de gemeente Asten voor de komende 15 jaar. Het maakt inzichtelijk op welke manier de benodigde woningen, bedrijven en voorzieningen een plek krijgen binnen de gemeentelijke ruimtelijke structuur, rekening houdend met de aanwezige duurzame waarden. De ruimtelijke keuzes zijn gestructureerd aan de hand van de lagenbenadering. Allereerst komen de ontwikkelingen aan bod ten aanzien van de onderste lagen: cultuurhistorie, water, natuur en landschap. Vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke keuzen op het gebied van infrastructuur: de middelste laag. Tenslotte komen de ontwikkelingen in de bovenste lagen aan bod: landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en voorzieningen.

De koers wat betreft infrastructuur (middelste laag) is gericht op het duurzaam oplossen van de bestaande problemen in de vorm van sluipverkeer door het centrum van Asten. Ten aanzien van sluipverkeer ligt het probleem in een onevenredige druk en onveiligheid op de wegen door het centrumgebied van Asten. Ten aanzien van ontwikkelingen in de bovenste laag wordt wat betreft wonen in eerste instantie ingezet op inbreiden, herstructureren, intensiveren. Het is belangrijk dat het woningbouwprogramma in de kernen voorziet in een mix van woningen, zowel qua grootte, woningtype als prijsklasse. Hierbij is het belangrijk de leefbaarheid in de kernen te behouden, door het huidige voorzieningenniveau in de kleine kernen in stand te houden en bijzondere voorzieningen te concentreren in de kern Asten.

Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)

In 1988 is er voor de gemeente Asten een 'Verkeerscirculatieplan' (VCP) opgesteld. De basis hiervoor was enerzijds de ongelijke verdeling van het aanwezige verkeer (doorgaand verkeer en herkomst- en bestemmingsverkeer) over de straten in het centrumgebied in Asten en anderzijds het streven naar minder verkeersongevallen. In 1994 is het VCP voor het laatst herzien en daarbij vastgesteld voor een looptijd van 10 jaar. Deze periode is inmiddels verstreken en de gemeente Asten is dan ook toe aan een nieuw plan: een 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan' (GVVP). Om in lijn te blijven met gelijksoortige plannen van hogere overheden, zoals het 'Nationaal Verkeer- en Vervoerplan', het 'Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan' en het 'Regionaal Verkeer en Vervoerplan', is gekozen voor de benaming 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan'.

In tegenstelling tot de huidige losstaande verkeersplannen zoals het VCP, het huidige 'Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan', het 'Fietsnetwerk' en het 'Par-

keerbeleidsplan' wordt nu één gedegen, integraal en actueel plan gemaakt. In dit plan worden een aantal thema's nadrukkelijk uitgewerkt. De belangrijkste thema's zijn:

- verkeersveiligheid (onder andere duurzaam veilig, inrichting 30 en 60 km/uur gebieden, aanpak ongevalconcentratiepunten, objectieve en subjectieve onveiligheid);
- fietsen (onder andere actualisatie plan 'Fietsnetwerk', aanleg fietspaden en fietsstroken, verbeteren en uitbreiden fietsenstallingen, fietsroutes);
- verkeersleefbaarheid (aanpakken verkeersoverlast door onder andere vrachtverkeer, sluipverkeer, hoge snelheden, geluid- en trillingshinder);
- parkeren (actualisatie 'Parkeerbeleidsplan', blauwe zone, lang parkeren, vrachtautoparkeerplaatsen);
- vrachtwagenproblematiek (weren van vrachtverkeer uit de kernen);
- subsidies (alle relevante subsidieregelingen op een rijtje);
- openbaar vervoer (analyse huidige situatie en het formuleren van verbeteringsvoorstellen);
- verkeerscirculatie (analyse huidige situatie en voorstel voor toekomst).

Groenstructuurplan

Uitgangspunt van dit plan is het ontwikkelen van een herkenbare groenstructuur voor het gehele centrumgebied, waarbij in het bijzonder aandacht moet worden besteed aan het aanbrengen van een markante bomenstructuur om de buitenruimte in de toekomst 'groener' te ervaren. Tevens dient herinrichting van het Burgemeester Ploegmakerspark overwogen te worden om de sociale veiligheid en de gebruiks-/verblijfskwaliteit te verhogen. Hierbij zijn er diverse mogelijkheden voor ecologische ontwikkeling van het park op zowel grote als kleine schaal.

Bestemmingsplan 'Centrum 1e fase', april 1991 en bestemmingsplan 'Centrum 2e fase'

Het bestemmingsplan 'Centrum 1e fase' stelt zich tot doel een globaal en zo flexibel mogelijk juridisch kader te bieden voor de gewenste ontwikkeling van het centrumgebied en met name voor de ontwikkeling van het primaire winkelgebied en aanverwante functies. Bestemmingsplan 'Centrum 2e fase' omvat een regeling voor de gebieden die aansluiten op het (voorzieningen)centrum. Dit betreffen met name de historische radialen richting de Markt (Wilhelminastraat, Prins Bernhardstraat en Emmastraat) en hun omgeving.

De basis van bovengenoemde bestemmingsplannen is het concentreren van de detailhandel rond de Markt en de winkelcentra Kompas en Midas. Deze gebieden hebben de bestemming 'centrumvoorzieningen A' (CVA) gekregen. Detailhandel,

horeca en kantoren met baliefunctie zijn hier rechtstreeks toegestaan.

De overige gebieden in beide bestemmingsplannen hebben de bestemming 'centrumvoorzieningen B' (CVB) gekregen. Hier zijn kantoren zonder baliefunctie en publieksverzorgende ambachten rechtstreeks toegestaan. Detailhandel is enkel toegestaan indien de CVA-zone geen ruimte meer heeft voor uitbreiding van detailhandel.

In de loop der jaren zijn aanvullend op bovengenoemde bestemmingsplannen voor een aantal specifieke situaties aanpassingen doorgevoerd middels diverse bestemmingsplannen, herzieningen en artikel 19-procedures. Het betreft:

- bestemmingsplan 'Centrum 1e fase, herziening 2000', waarmee de bouw van het winkelcentrum Kompas en de bouw van de winkelpassage richting de Prins Bernhardstraat mogelijk is gemaakt;
- bestemmingsplanherziening 'Emmapassage', waarin is opgenomen dat ALDI/Emmapassage mag uitbreiden met 20%;
- artikel 19-procedure 'Kerkstraat 16,18 en 20', om de maximale (goot)hoogte te verhogen naar 12 m en de functie te veranderen van 'maatschappelijke doeleinden' naar 'wonen' (ondergrond politiebureau);
- artikel 19-procedure 'Julianastraat 28', om de maximale (goot)hoogte aan de zijde van de Julianastraat te verhogen naar 12 m (ondergrond 'Coster');
- artikel 19-procedure 'Winkelcentrum Midas' (in voorbereiding);
- artikel 19-procedure 'Hoek Burgemeester Wijnenstraat – Langstraat', waarmee de bouw van appartementen en winkels op de locatie van de voormalige drukkerij 'Schriks' is mogelijk gemaakt;
- artikel 19-procedure 'Hoek Kerkstraat – Deken Meijerstraat', waarmee de bouw van verzorgingstehuis 'de Lisse' is mogelijk gemaakt.

Tevens lopen er een aantal marktinitiatieven waarvan nog niet bekend is welke procedure ze zullen doorlopen. Dit betreft de volgende locaties:

- Hoek Markt – Burgemeester Wijnenstraat: de bouw van een complex met woningen en winkels (ondergrond 'De Wit');
- Emmastraat: de bouw van woningen en winkels (ondergrond 'Van Asten');
- Uitbreiding ALDI/Emmapassage.

Welstandsnota gemeente Asten

De nieuwe Woningwet verplichtte de gemeenten om vóór 1 juli 2004 een welstandsnota vast te stellen waarin de nieuwe beleidsregels voor welstand zijn vastgelegd. In deze welstandsnota wordt per deelgebied zo concreet mogelijk aangegeven welke welstandseisen worden gesteld.

De Welstandsnota gemeente Asten is op 13 juli 2004 door de gemeenteraad van Asten vastgesteld. Het centrumgebied ligt hoofdzakelijk binnen de bebouwingsthema's "historisch centrum Asten" en "historische linten", met daaraan gekoppeld een welstandsniveau 1. Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Het centrum van Asten en de historische linten worden gekenmerkt door beeldbepalende bebouwing voor de gemeente Asten en bovendien maakt de aanwezigheid van historische bebouwing de historische gelaagdheid van de gemeente inzichtelijk. De historische beeldbepalende kenmerken van de gebouwen worden voor een belangrijk deel gevormd door de vaak ambachtelijke detaillering.

Leidraad inrichting openbare ruimte centrumgebied, 1999

Om het centrum een impuls te geven is onder andere opwaardering van de openbare ruimte nodig. Deze biedt weinig tot geen samenhang en is qua inrichtingsniveau weinig inspirerend, gedateerd en weinig uitnodigend te noemen. Op basis van deze leidraad zijn de belangrijkste en meest beeldbepalende aspecten met betrekking tot de openbare ruimte van het centrum en de inrichting ervan vastgelegd.

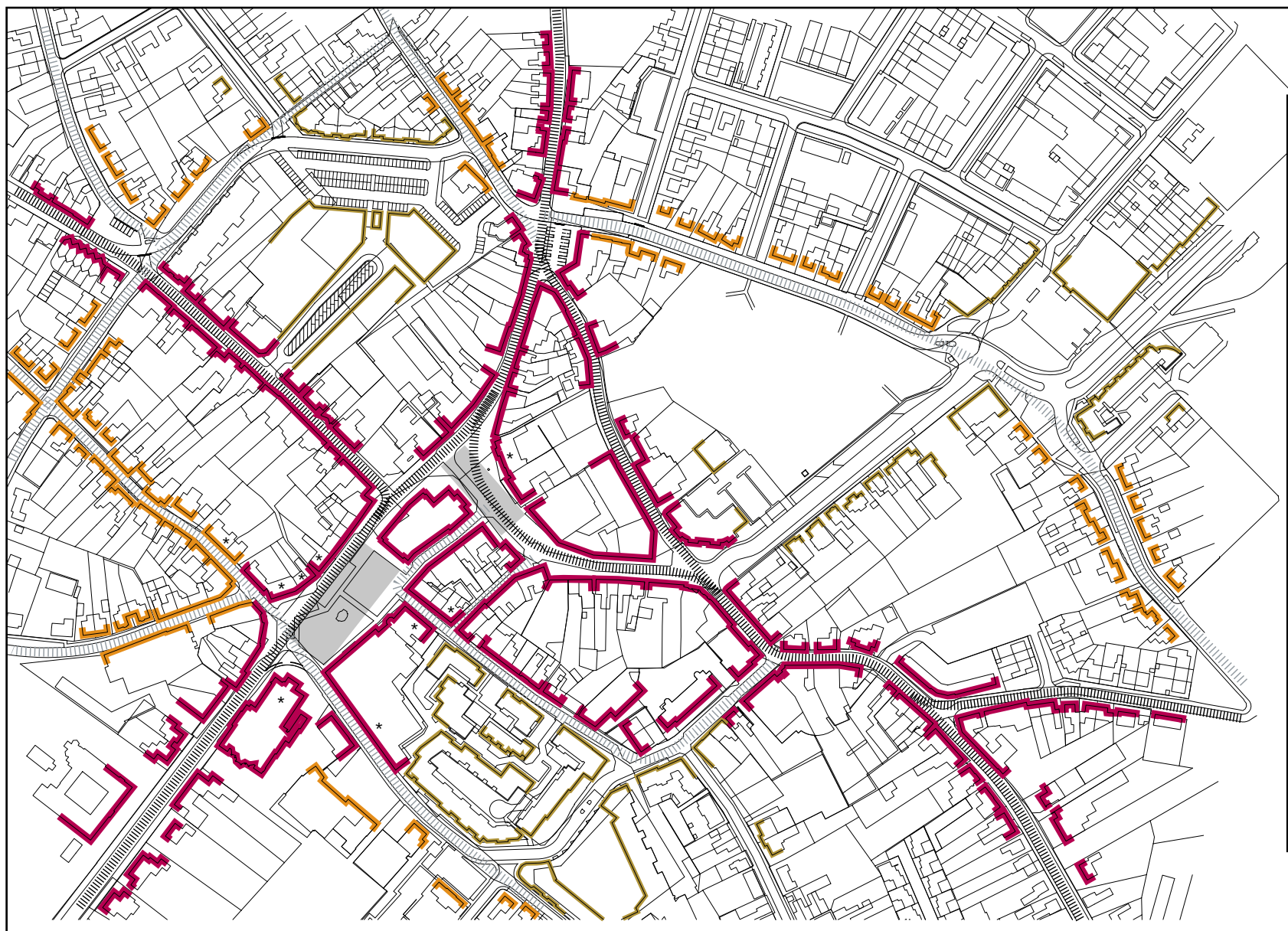
De inrichting van de openbare ruimte vraagt in een centrumgebied van een dorp – naast het voldoen aan eisen van gebruik – vooral om ruimte te bieden aan steeds weer veranderende activiteiten in de tijd, zowel op korte als op lange termijn. Naast ruimte maken voor activiteiten gaat het ook om het vormgeven van de verblijfsfunctie. Vooral de recreatieve functie speelt zich buiten, op de pleinen en in de straten af.

De visie op de openbare ruimte geeft in feite de grondslag van de ambities van een dorp weer, zo ook in Asten. De gemeente heeft duidelijk gekozen voor een integrale benadering, waarin de kwaliteit van de openbare ruimte centraal staat. Uitgangspunten bij deze benadering zijn:

- open en gastvrij;
- gemoedelijk, gezellig, warm;
- ontmoeten;
- eenvoudig en helder;
- respectvol;
- tijdloos;
- ruimte voor de verschillende functies en evenementen.

Er worden in de leidraad diverse inrichtingsprincipes gegeven voor pleinen en verschillende typen straten. Tevens worden voorstellen gedaan voor bestrating en straatmeubilair.

3 . A N A L Y S E



HISTORIE

- Bebouwd rond 1900
- Eerste uitbreidingen
- Overige bebouwing
- Historische wegen
- Latere wegen
- Plein
- * Rijksmonument

3.1 Inleiding

In Asten bepalen verschillende facetten het ruimtelijke en functionele beeld van het centrum. Alvorens tot een visie over te gaan is het van belang inzicht te krijgen in de bestaande situatie. Daartoe is onderhavige analyse uitgevoerd. Aan de hand van verschillende thema's als historie, functies, verkeer en ruimtelijk beeld is de structuur van het centrum in beeld gebracht. Op basis van deze analyse zijn kwaliteiten en knelpunten geformuleerd. Deze bieden een sterke basis voor het ontwikkelen van de centrumvisie.

3.2 Historie

Ontstaan

Asten is ontstaan langs een route op de hoger gelegen zandrug tussen de armen van de rivier de Aa. Deze hoge rug bood naast veiligheid tegen overstromingen bovendien een stevig fundament voor de weg en de boerderijen die er langs lagen. Deze weg leidde van Helmond, via Lierop en Asten naar het Peelmoeras en diende voor transport van turf.

Het dorp Asten groeide uit naar een groep bebouwing rond de afslag naar Ommel en ontwikkelde zich door een gunstige ligging sneller dan de overige gehuchten. Als eerste grote nederzetting nabij de Peel vond men daar smederijen voor reparaties van wagens en werktuigen en kroegen en logementen voor ontspanning. Verder ontstond hier handel in levensmiddelen en textiel voor boeren en arbeiders in het achterland. Naast landbouw werden de inkomsten aangevuld door kleinschalige turfwinning.



De oudste bebouwing van het dorp bevond zich met name langs de route Lierop – Heusden (nu Burgemeester Wijnenstraat – Emmastraat) en langs de route Asten – Ommel (nu Emmastraat – Prins Bernhardstraat). De route naar Someren (nu Wilhelminastraat) is van minder belang geweest in verband met het passeren van het beekdal van de Aa, die een gedeelte van het jaar onbegaanbaar was. Rond 1890 verschijnen langs deze weg de kloostercomplexen.

Begin 19e eeuw steeg de vraag naar turf. De aanleg van de Zuid Willemsvaart en grote ontginningen van de maatschappij Griendtsveen hadden rond 1850 een versnelde groei van het dorp Asten tot gevolg. Dit was merkbaar langs de routes naar Lierop en Ommel. Het gehucht Wolfsberg en de kern Asten groeiden naar elkaar toe.

Rond 1900 bestaat de structuur van het dorp uit een kruispunt van twee wegen waarvan drie assen een doorgaand karakter hadden. Langs deze route vond men afwisselend woonbebouwing, bedrijven, openbare functies en klassieke directeurswoningen met monumentale voortuinen.

Arbeiderswoningen moesten gaandeweg een plaats zoeken in de gebieden achter de hoofddassen. Hier lagen de tuinen of landbouwgronden die bij de woningen of boerderijen van de openbare route hoorden. De percelen worden begrensd door een achterpad evenwijdig aan de hoofdroute, waarachter het agrarisch gebied begon. De huidige Lindestraat, Burgemeester Frenckenstraat, Mgr. den Dubbel-denstraat en de Kerkstraat zijn de oude achterpaden. De eerste verdichting van de kern vond plaats tussen de hoofdroutes en de achterpaden.

Huidige situatie

De ontstaansgeschiedenis van Asten is nog steeds zichtbaar in het huidige bebouwingspatroon. De Markt vormt hierin het middelpunt met daaromheen lintbebouwing die nog voor een groot deel intact is. De vorm van het nederzettingspatroon hangt nauw samen met het bochtige beloop van de straten. De Burgemeester Wijnenstraat en de Wilhelminastraat vormen hierop door hun rechtlijnige structuur een uitzondering. Het stratenpatroon kenmerkt zich door een uitwaaiierend karakter vanuit het centrum in de richting van het buitengebied.

Langs de Markt vormen de Bernhardstraat, het Koningsplein en de Wilhelminastraat een oude verbindingroute die wat betreft bebouwing een herkenbare route vormen. Door diverse verkeerskundige ingrepen is deze structuur in de openbare ruimte niet meer als zodanig herkenbaar. Aan deze route zijn vanuit de geschiedenis markante gebouwen gesitueerd. Dit zijn de kerk en het pand van het verzorgingshuis Bartholomeus. Deze panden zijn karakteristiek voor de ontstaansgeschiedenis van Asten in de huidige structuur.

Knooppunten op deze route zijn eveneens herkenbaar, bij de R.K. kerk in het zuiden en de kruising met de Logtenstraat (ter plaatse van de N.H. kerk) in het noorden. Op deze locaties komen elk vijf wegen samen. De bebouwing op de hoeken is gesloten en benadrukt de knoop, evenals de maatschappelijke functies die er gesitueerd zijn, zoals beide kerken.

De Markt vormt een historisch knooppunt van wegen. De Burgemeester Wijnenstraat vanuit het westen en de Emmastraat vanuit het oosten worden beëindigd op de Markt. Deze plaats kan als één van de belangrijkste verblijfsruimten van het dorp beschouwd worden. Het naastgelegen Koningsplein, eveneens een historisch knooppunt, wordt meer omgeven door statige panden en heeft een statisch gebruik. In tegenstelling tot de Markt ontbreekt hier de veelkleurigheid en veelvormigheid.

De Burgemeester Frenckenstraat, een voormalig achterpad, vormt de begrenzing van het historische centrum aan de noordzijde. Hierdoor is het besloten bouwblok ontstaan waar nu het winkelcentrum Midas is gesitueerd. Echter, juist door dit winkelcentrum en de grote parkeerplaats is de historische structuur aan deze zijde nauwelijks herkenbaar.

Door de jaren heen hebben meerdere inbreidingen en herstructureringen plaatsgevonden. Dit is zowel kleinschalig, enkele woningen, als grootschalig, winkelcentra en kantoren. Met name een aantal grootschalige ingrepen doen afbreuk aan de herkenbaarheid en kleinschaligheid van de historische structuur.

Buiten de historische structuur van rond 1900 is er een tweede lijn (met hoofdzakelijk) vooroorlogse bebouwing zichtbaar. Nog goed herkenbaar is de bebouwingsstructuur van de Logtenstraat. Vrijstaande woningen in een open verkaveling in een vloeiende lijn bepalen het beeld. Echter, de verkeersstructuur verstoort deze eenheid door afwijkende routes ten opzichte van het verleden en wisselende inrichtingsprincipes.

De Langstraat, Monseigneur den Dubbeldenstraat en de Kerkstraat, allen aan de zuidwestzijde, bevatten eveneens dergelijke herkenbare bebouwing, maar wel met een meer gesloten karakter. Aan deze zijde van het centrum is tevens de klokkengieterij gesitueerd.

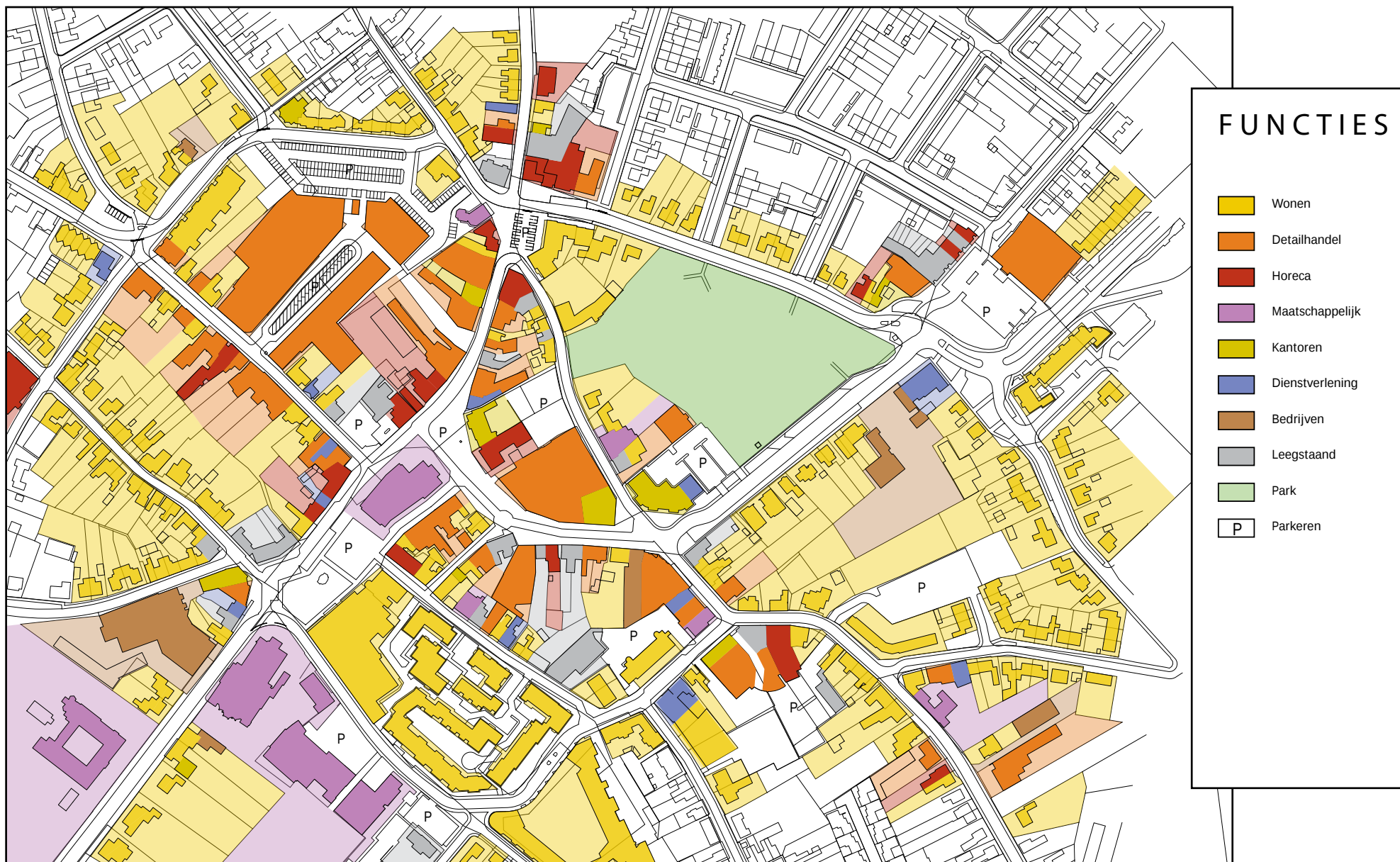
In het centrum van Asten zijn een aantal rijksmonumenten aanwezig. Deze zijn hoofdzakelijk geconcentreerd rond het Koningsplein (kerk, Bartholomeus en op hoek met de Monseigneur den Dubbeldenstraat). Ook het voormalige postkantoor is een bijzonder historisch gebouw met een monumentale status.





H I S T O R I E	
kwaliteiten	knelpunten
• Markante historische gebouwen • Gesloten lintbebouwing • Kleinschaligheid • Herkenbare pleinen aan hoofdstructuur met eigen identiteit • Inpassing nieuwe ontwikkelingen in kleinschalige structuur • Aanwezigheid monumenten rond Koningsplein	• Onderbrekingen in historische structuur door parkeerplaatsen en grootschalige bebouwing • Historische knooppunten niet meer herkenbaar door verkeersstructuur







3.3 Functies

In het centrum van Asten bevindt zich een scala aan functies, vaak nog gecombineerd met de woonfunctie op de verdieping. In het oog springend is de grote mate aan spreiding van verschillende typen functies. Zo strekt de winkelstructuur zich uit van het Burgemeester Wijnenstraat, via de Markt naar de Emmastraat. Door de gespreide ligging is er weinig onderlinge samenhang in het centrum.

Binnen deze uitgestrekte winkelstructuur is een drietal concentraties aanwezig. Enerzijds is er het onlangs geopende winkelcentrum Kompas. Dit centrum omvat vele winkels, waaronder twee supermarkten. De entree is gesitueerd aan de Burgemeester Wijnenstraat en er is een verbinding voor langzaam verkeer met de Prins Bernhardstraat. Hierdoor wordt aansluiting gevonden op het reeds aanwezige winkelgebied. Centraal gelegen aan de Markt is het winkelcentrum Midas. Hierin zijn 16 winkels gesitueerd, waaronder HEMA en een versmarkt. Aan de rand van het winkelgebied ligt nog de Emmapassage. Hierin zijn een aantal winkels en een supermarkt gesitueerd. De passage heeft weinig binding met het centrum en komt uit op een parkeerplaats.

Een afzonderlijke concentratie bevindt zich aan het Floraplein. Deze winkels zijn verkeerstechnisch gunstig gesitueerd, maar zijn geheel losgekoppeld van het centrum. Voor de meubelzaak echter is een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van parkeerplaatsen van groot belang.

Horecagelegenheden zijn over het algemeen geconcentreerd aan de Markt (westzijde) en rond de kruising Prins Bernhardstraat/Logtenstraat. Laatst genoemde concentratie is echter niet als zodanig herkenbaar door de grote tussenruimten (parkeerplaatsen/wegen). Verder zijn er in het centrum verspreid enkele café's en restaurants aanwezig.

Opvallend is dat de maatschappelijke voorzieningen grotendeels geconcentreerd zijn in het zuidwesten van het centrum. De R.K. kerk vormt hierbij een centraal punt. Hieromheen zijn het gemeentehuis, bibliotheek/gemeenschapshuis en bejaardentehuis Bartholomeus gesitueerd. Overige maatschappelijke voorzieningen, zoals huisartsenpraktijk, apotheek, etc. zijn verspreid gesitueerd.

Het aanbod kantoren en dienstverlening is beperkt. Deze vormen geen herkenbare eenheid. Verspreid zijn kleine kantoren en dienstverlenende bedrijven gesitueerd. Een tweetal kantoorgebouwen is geconcentreerd rond de kruising Emmastraat/Tuinstraat. Er is één grootschalig bedrijf aanwezig in het centrum van Asten. Dit is de Koninklijke Klokengieterij Eijsbouts die is gesitueerd aan de Driehoekstraat 3. Het perceel wordt ingeklemd door de Wilhelminastraat en de Driehoekstraat. Aan de Tuinstraat is een benzineverkoopspunt met LPG gesitueerd met banden-

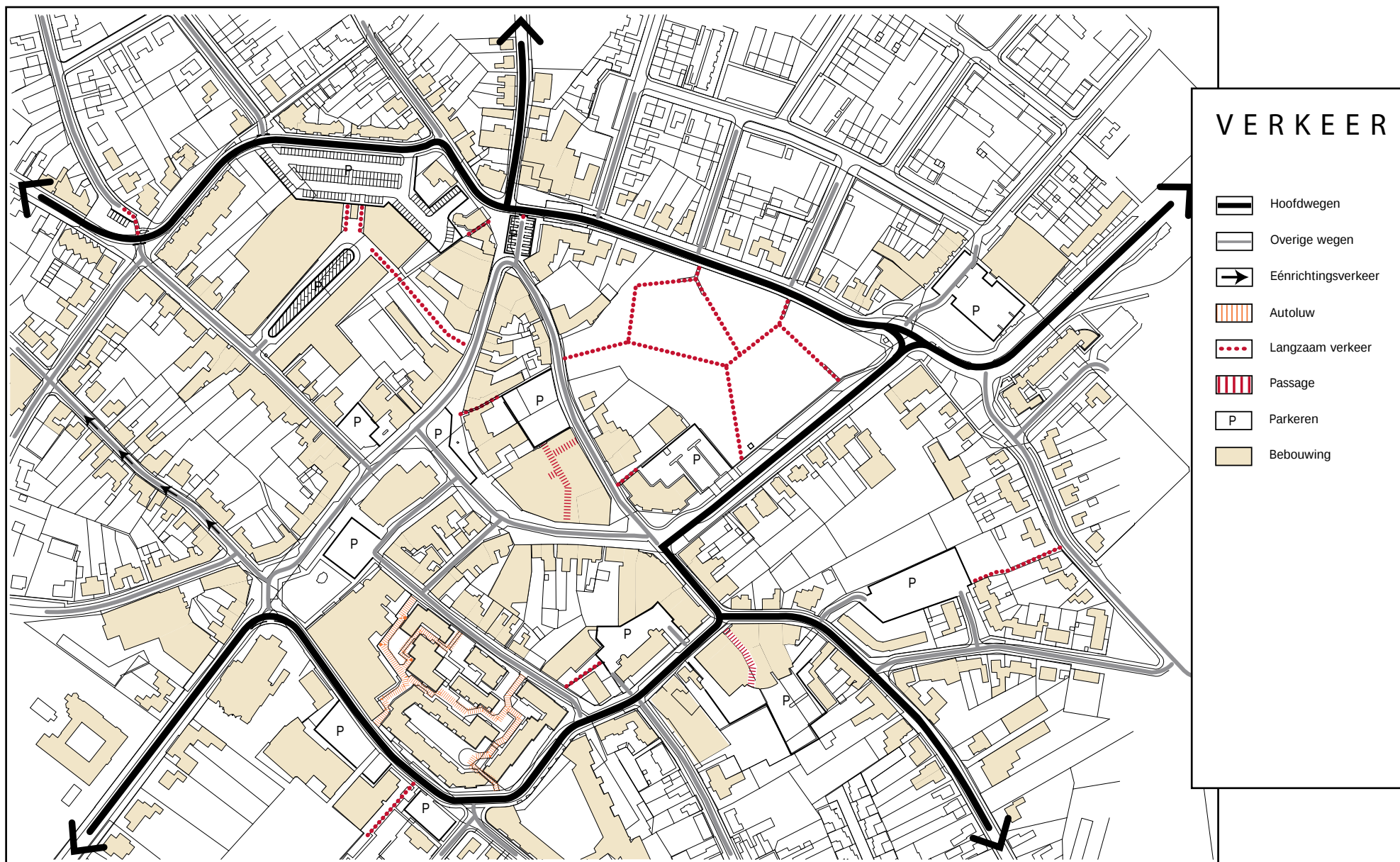
centrum. Op het terrein is tevens het vulpunt aanwezig. Bij ontwikkelingen in het centrumgebied dient met hinderafstanden van deze bedrijven rekening gehouden te worden. Naast deze gieterij zijn er verspreid een aantal kleinere bedrijven aanwezig. In de tabel is aangegeven welke bedrijven van categorie 3 en hoger in het centrumgebied gesitueerd zijn.

De woonfunctie is in het centrum sterk aanwezig. Naast de woningen en appartementencomplexen aan de rand van het centrum zijn woningen boven winkels en horecagelegenheden gesitueerd. Straten waar vrijwel uitsluitend woonbebouwing is gesitueerd zijn de Logtenstraat, Frits de Bruijnstraat, Langstraat, Monseigneur den Dubbeldenstraat en Hemel.

Bijzonder is een concentratie aan seniorenwoningen rond de Deken Meijerstraat. In het historische pand aan het Koningsplein is het bejaardentehuis Bartholomeus gesitueerd. Hierachter bevinden zich seniorenwoningen geclusterd in een hofje. Het betreft gestapelde bebouwing met een informeel karakter. Aan de andere zijde van de Deken Meijerstraat is het recentelijk geopende verzorgingshuis De Lisse gesitueerd.

B E D R I J V E N		
naam	adres	categorie (= of > 3)
Golstein Brouwers BV	Tuinstraat 18	3
Koninklijke Eysbouts	Driehoekstraat 3	4
Garage van Hoek	Wilhelminastraat 5	3
Garage / cafe De Wit	Markt 13	3
Combi Foor	Emmastraat 48	3

F U N C T I E S	
kwaliteiten	knelpunten
- Aanwezigheid park als groene waarde - Concentratie horecavoorzieningen - Aanwezigheid twee winkelconcentraties	- Gespreide winkelvoorzieningen - Ongedefinieerd kernwinkelgebied - Voorzieningen Emmapassage en Floraplein vinden geen aansluiting op centraal winkelgebied - Veel leegstand

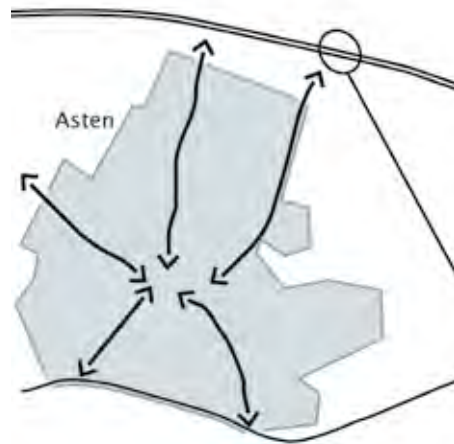




3.4 Verkeersstructuur

De belangrijkste entree van Asten wordt gevormd door de Floralaan. Deze laan verbindt het centrum van Asten met de snelweg A67 en is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp. De weg heeft een ruim profiel en is groen ingericht. Hiermee is de entree ook als zodanig herkenbaar. Ook vanuit andere richtingen is het centrum te bereiken, zoals via de Wilhelminastraat, de Emmastraat/Wolfsberg en de Dijkstraat. Paaltjes op het Eeuwig Leven-plein zorgen ervoor dat het centrum vanuit noordelijke richting (Prins Bernhardstraat) niet meer bereikbaar is. Deze wegen tezamen vormen een radiale ontsluitingsstructuur. De radialen komen samen op een gedeeltelijke rondweg. Deze wordt gevormd door achtereenvolgens de Langstraat, Frits de Bruijnstraat, Logtenstraat, Tuinstraat, Julianastraat, Deken Meijerstraat en de Kerkstraat. Er is echter één ontbrekende schakel, namelijk tussen de kruisingen Langstraat/Burgemeester Wijnenstraat en Wilhelminastraat/Kerkstraat. Deze verbinding wordt momenteel gevormd door de Burgemeester Wijnenstraat en het Koningsplein. Gezien de vormgeving van dit gedeelte en de aansluiting op de doorgaande weg is echter geen sprake van een volwaardige ontsluitingsroute. Veel van de parkeergelegenheid is gelegen langs deze doorgaande route.

Binnen de ring zijn geen hoofdwegen meer aanwezig. Alle wegen zijn aan elkaar gelijk en er is geen heldere opzet. Dit blijkt tevens uit de diversiteit in vormgeving. Vaak komen in een straat verschillende typologieën voor. Langs het historische lint vanaf de N.H. kerk naar de R.K. kerk is een zeer wisselende vormgeving van de openbare ruimte aanwezig.

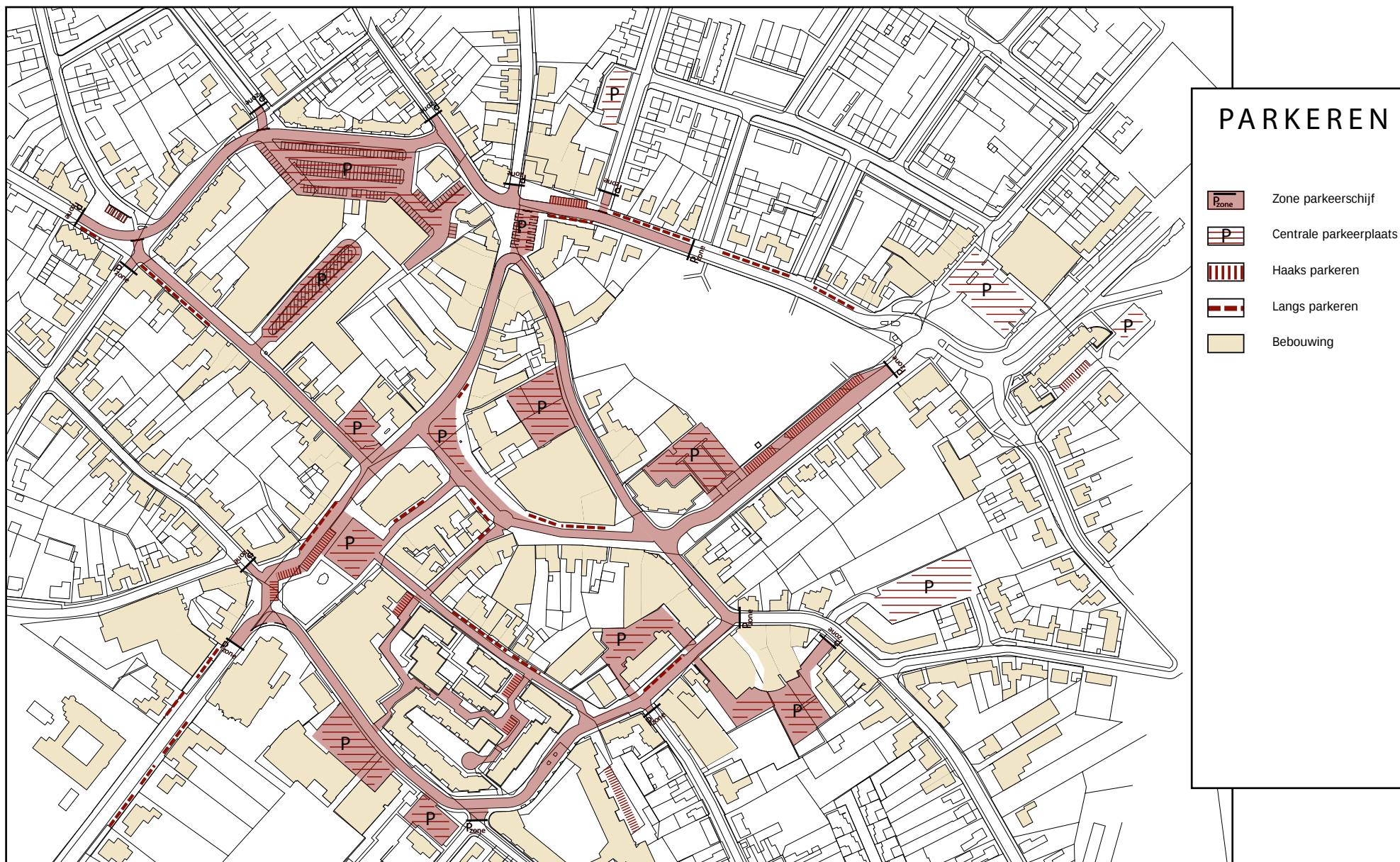


Het verkeer wordt er geremd in de route tussen Midas en het Kompas. Eénrichtingsverkeer komt slechts in één straat voor, de Monseigneur den Dubbeldenstraat.

Voor het langzaam verkeer zijn nauwelijks specifieke routes aanwezig. Op een aantal plaatsen is het voor fietsers en voetgangers wel mogelijk om een doorsteek te maken, waar dit voor autoverkeer niet het geval is. Dit gebeurt op eerder genoemde locatie aan het Koningsplein en bij de nieuw gerealiseerde verbinding tussen het Kompas en de Prins Bernhardstraat. Bij de woningen aan de Deken van Pelthof zijn kleinschalige doorsteken aanwezig, op plaatsen waar de straat voor autoverkeer doodloopt. Het gehele hofje is autoluw vormgegeven. Ook de paden in het park zijn voor fietsers en voetgangers bestemd. Hiermee is een verbinding gerealiseerd tussen de Burgemeester Frenckenstraat en het Floraplein.

Tenslotte is er in het centrum een tweetal winkelpassages aanwezig die enkel toegankelijk zijn voor voetgangers. Winkelcentrum Midas is toegankelijk op vier plaatsen. Achtereenvolgens zijn dit de HEMA, de Emmastraat, de Burgemeester Frenckenstraat en de naastgelegen parkeerplaats. De Emmapassage is kleiner van omvang en verbindt de Julianastraat met de achterliggende parkeerplaats.

V E R K E E R	
kwaliteiten	knelpunten
Sterkte radiale structuur op dorpsniveau	- Geen volledige centrumsring - Veel verkeerstechnische ingrepen ter verheldering routes - Geen afstemming profiel en functie, met name bij het gemeentehuis - Wisselende inrichting Wilhelminastraat/Koningsplein/Prins Bernhardstraat - Ontbreken van hiërarchie - Autoverkeer door winkelgebied - Ontbreken routes voor langzaam verkeer - Ontbreken koppeling verkeers- en parkeerstructuur - Centrumtree Prins Bernhardstraat niet herkenbaar door parkeerplaatsen



3.5 Parkeren

Kenmerkend voor het centrum van Asten is dat parkeren geregeld wordt door middel van de parkeerschijf. Nagenoeg het gehele centrum is aangeduid als een gebied waar parkeren alleen mogelijk is met een parkeerschijf voor twee uur op gezette tijden en dagen.

Er zijn diverse grotere parkeerplaatsen aanwezig. Met de realisatie van het Kompas is er een omvangrijke parkeerplaats aan de Frits de Bruijnstraat bijgekomen. Ook bij het andere winkelcentrum Midas is aan de achterzijde een groot parkeerterrein aanwezig. Op deze locatie vormt het parkeerterrein een onderbreking in de historische lintbebouwing. Bij de entree vanuit de Floralaan is eveneens veel parkeergelegenheid. Het Floraplein heeft hoofdzakelijk een parkeerfunctie en ook aan de zuidzijde van het park wordt geparkeerd. Tenslotte is er veel ruimte voor parkeren bij diverse openbare functies, zoals aan beide zijden van het gemeentehuis, de bibliotheek/gemeenschapshuis en het voormalig politiebureau. Het parkeren voor het gemeentehuis zorgt voor een duidelijke tweedeling van het plein. Op een kleinschaliger niveau wordt op diverse plaatsen zowel langs als haaks geparkeerd. Dit betekent vaak een rommelig straatbeeld, zoals te zien is aan de Markt en het Koningsplein.

Opvallend is dat het parkeren zeer gespreid plaatsvindt, waarbij geen heldere verbindingsroute aanwezig is. Het ontbreekt in het centrum aan een duidelijke bewegwijzering. Er zijn over het algemeen voldoende parkeerplaatsen aanwezig, maar tegelijkertijd houdt dit een verstoring van het ruimtelijk beeld in. In de openbare ruimte is het parkeren overheersend aanwezig, met name aan de Markt en in het winkelcentrum Kompas. Een aantal parkeerterreinen zijn gesitueerd op binnenterreinen, met name op de overgang van het centrum naar de woongebieden.

P A R K E R E N	
kwaliteiten	knelpunten
• Heldere opbouw parkeerzone • Geen betaald parkeren	• Geen samenhang parkeer- en verkeersstructuur • Zeer gespreide parkeermogelijkheden • Grote diversiteit in parkeeroplossingen • Auto dominant aanwezig (met name op Markt en in Kompas)





3.6 Groenstructuur

Het park aan de Logtenstraat is een zeer belangrijk en grootschalig groenelement in het centrum van Asten. Het park heeft een besloten karakter, met name aan de randen, door de situering van vele bomen. Naast de entrees aan de Logtenstraat en de Tuinstraat is er een entree aan de Burgemeester Frenckenstraat. Aan deze zijde is het park door het smalle front minder goed zichtbaar. Mede hierdoor is het park weinig toegankelijk. De voetpaden maken geen onderdeel uit van een bepaalde route.

Bijzonder element in het park is het centraal gesitueerde water met een fontein, hetgeen overigens het enige waterelement in het centrum is. Reeds vanuit de historie heeft Asten geen directe relaties met water.

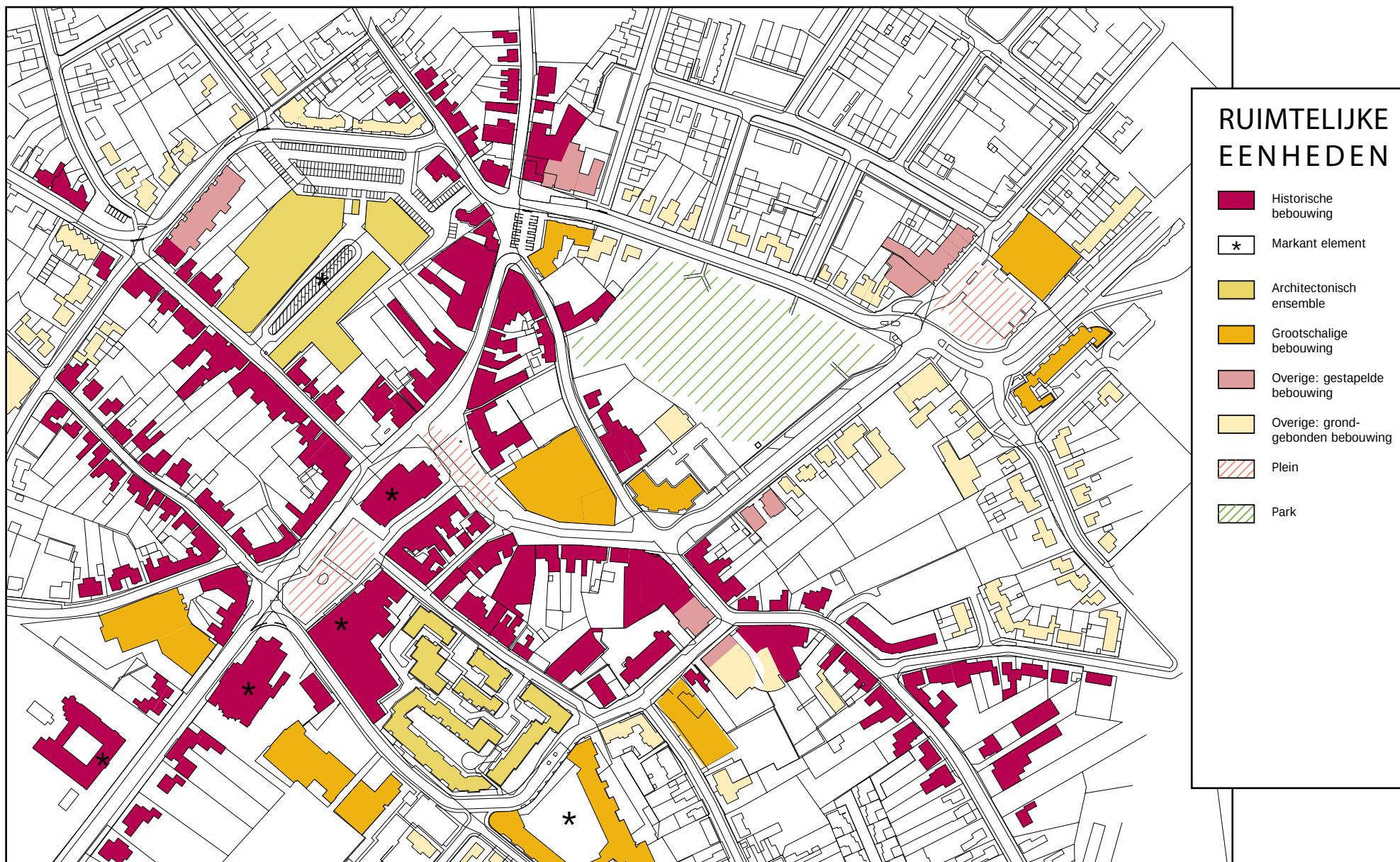
Met uitzondering van het hiervoor genoemde park zijn er in het centrum geen grootschalige groenelementen of groenstructuren aanwezig. Het aantal plantsoenen is zeer beperkt. Noemenswaardig is de groene middenberm met bomen langs de Floralaan. Deze laanbeplanting benadrukt de entree van Asten vanaf de snelweg en past goed binnen het aanwezige ruime straatprofiel. Deze bomen verkeren echter in een slechte conditie.

De bomenrijen langs de Logtenstraat, de Tuinstraat en de Wilhelminastraat zijn minder dominant aanwezig, maar wel van betekenis voor het straatbeeld. De rijen aan de Logtenstraat en de Wilhelminastraat zijn vanuit het historische stratenpatroon behouden gebleven. Op en nabij de Markt is een aantal bomen gesitueerd van verschillende soorten.

Tenslotte zijn op privégronden groepen bomen aanwezig. De groepering achter de kerk kan als ecologische schakel aangeduid worden.

G	R	O	E	N
kwaliteiten		knelpunten		
- Aanwezigheid park - Grote bomen aan Markt - Bomen geclusterd met (mogelijke) ecologische functie		- Ontbreken groenstructuur - Beperkte toegankelijkheid park (sociale veiligheid) - Ontbreken van groen		





3.7 Ruimtelijke eenheden

Het ruimtelijke beeld in een gebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de aanwezige bebouwingstypologie. Voor een groot deel van het centrum is dit de historische typologie, bestaande uit veelal gesloten aaneen gebouwde panden met een kleinschalig karakter. Herkenbaar zijn de Markt en het Koningsplein waar omheen deze bebouwingswanden gesitueerd zijn. Een bijzondere plaats wordt ingenomen door de kerk, het verzorgingshuis Bartholomeus en het gemeentehuis. Dit zijn markante elementen in het centrum.

Vanuit de pleinen spreidt lintbebouwing in verschillende richtingen zich uit. Veelal is de kenmerkende kleinschalige structuur intact gebleven, maar er hebben wel kleine herstructureringen en inbreidingen plaatsgevonden. Uitzondering hierop vormt onder andere het winkelcentrum Midas met hoge en strakke gevels. Deze springen zeer in het oog in het relatief smalle stratenpatroon. Ook het nieuwe winkelcentrum is gelegen binnen de historische structuur. Echter deze nieuwbouw past wat betreft architectuur en gevelbeelden beter in het straatbeeld. De bijzondere architectuur van deze gebouwen maken het tot een kenmerkend ensemble en vormen door de situering van vele winkels een brandpunt.

Recentelijk is het verzorgingshuis De Lisse gerealiseerd, een bijzonder bebouwingsselement in het zuiden van het centrum. Het verzorgingshuis vindt aansluiting op het Deken van Pelthof. Ook deze verzameling aan gebouwen met seniorenwoningen in dezelfde stijl vormen een bijzonder ensemble. Het complex heeft een gesloten karakter en een informele, kleinschalige bebouwingsstructuur. De woningen zijn gesitueerd in hofjes en staan in directe verbinding met het verzorgingshuis Bartholomeus.

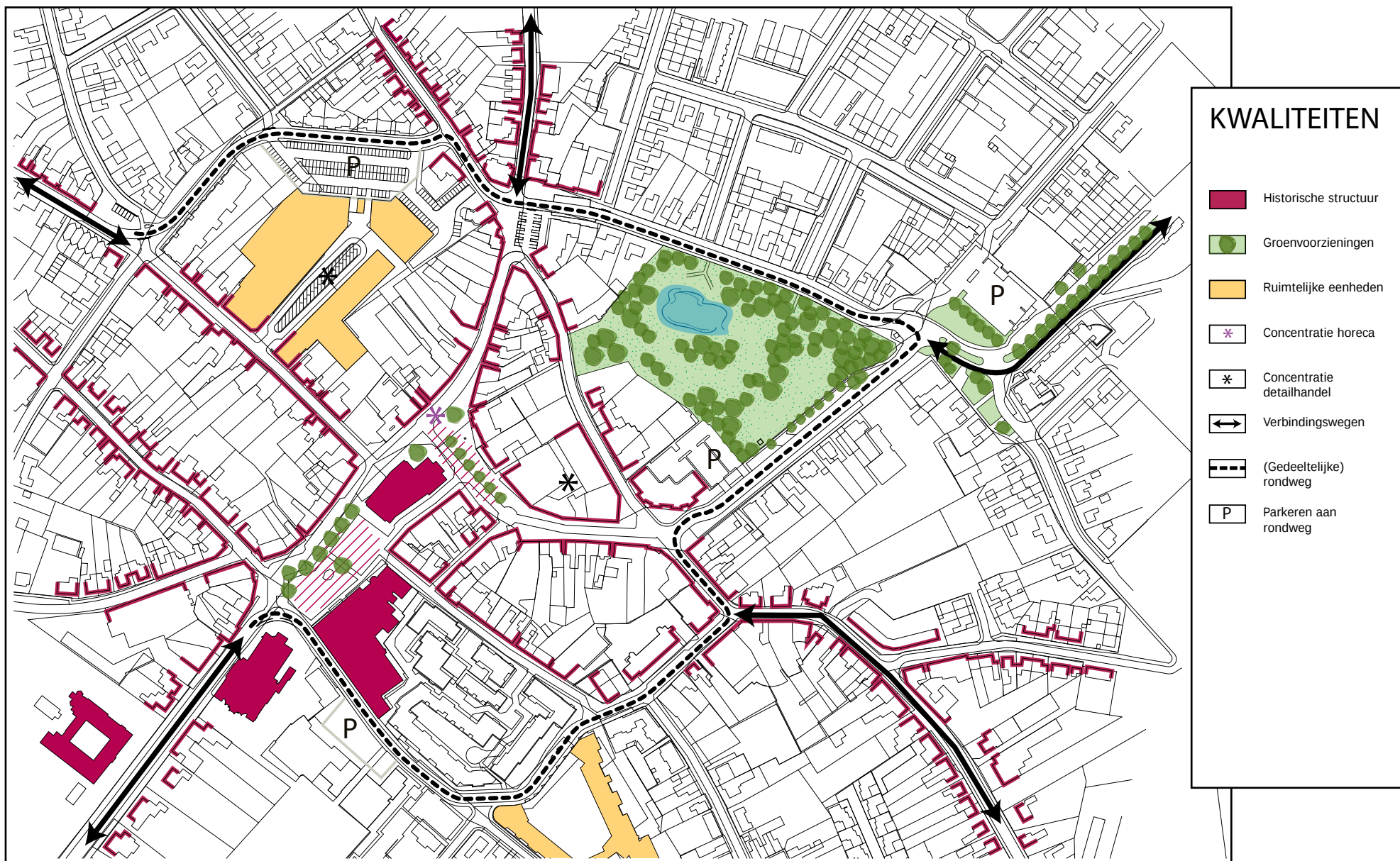
Verspreid in het centrum is een aantal grootschalige complexen aanwezig. Deze liggen al dan niet binnen de historische structuur. Het winkelcentrum Midas maakt hiervan deel uit. Andere gebouwen zijn de bibliotheek en het gemeen-

schapshuis. Deze liggen net buiten het centrumgebied en wijken door de bouwhoogte (één bouwlaag) en afwijkende situering af van de omgeving. Hetzelfde geldt voor de klokkengieterij en de meubelzaak aan het Floraplein. De klokkengieterij wijkt qua functie en bouwvorm af van de directe omgeving, maar is niet op een beeldbepalende locatie gesitueerd. Dit is wel het geval bij Midas, de meubelzaak en het appartementencomplex op de kruising van de Prins Bernhardstraat en de Logtenstraat. Deze zijn gesitueerd op kruisingen bij entrees van het centrum en het winkelgebied en nemen daarom een bijzondere positie in.

In de openbare ruimte nemen de Markt en het Koningsplein een bijzondere positie in. Begeleid door bebouwing zijn dit oriëntatiepunten in het centrum. Op een deel van het Koningsplein wordt geparkeerd. Andere pleinen, zoals het Floraplein, zijn primair gericht op de parkeerfunctie.

R U I M T E L I J K E E E N E N H E E N									
kwaliteiten					knelpunten				
• Herkenbare en afgebakende pleinen • Historische structuur en bebouwingsbeeld in grote lijnen nog intact • Markante (historische) bebouwing bij centrale pleinen • Bijzondere architectuur op passende locaties					• Grootschalige ingrepen in historische structuur • Gaten in bebouwingswanden • Afgezonderde concentratie grootschalige bebouwing aan Floraplein				





3.8 Kwaliteiten

Tesamen vormen de deelaspecten de bestaande stedenbouwkundige structuur van het centrum. Aspecten beïnvloeden elkaar en kunnen elkaar versterken, zowel in positieve als negatieve zin. Zodoende kunnen integraal de sterke en zwakke punten op een rijtje gezet worden.

Eén van de sterke punten is de verweving van de historische structuur met nieuwe elementen. De ontstaanswijze van Asten is nog steeds zichtbaar in de straten, maar vooral op en rond de Markt waar kleinschalige gebouwen gegroepeerd zijn. Duidelijk is ook het verschil in identiteit tussen de Markt en het Koningsplein. Markante gebouwen als de kerk en het gemeentehuis nemen nu nog steeds een belangrijke positie in het dorp in.

Het radiale nederzettingsspatroon is nog steeds herkenbaar in de huidige verkeersstructuur. Hierdoor is het helder hoe men van buiten Asten in het centrum moet komen.

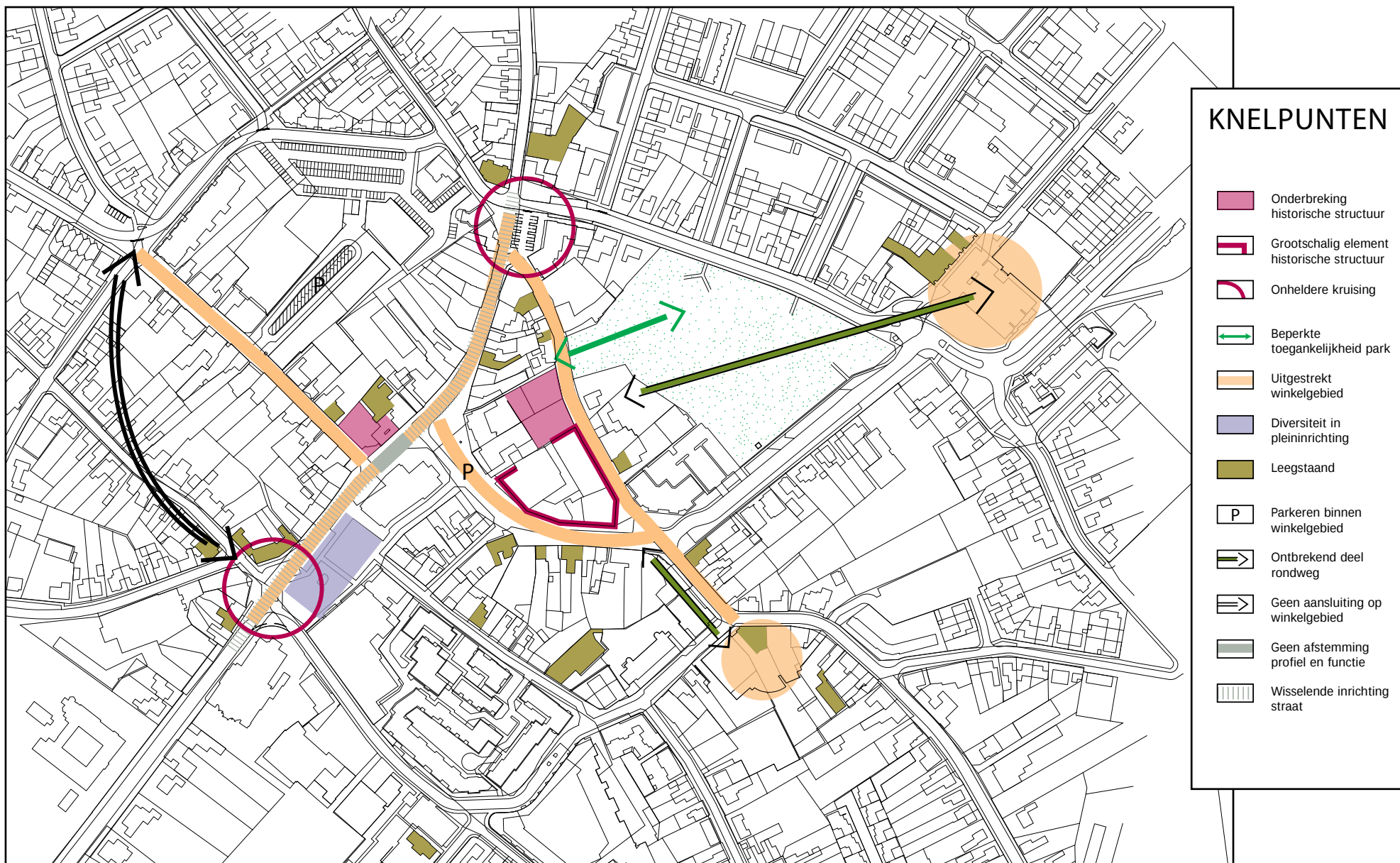
Voor het autoverkeer is een helder parkeersysteem door middel van blauwe zones aanwezig. Hiermee wordt tevens het centrumgebied afgebakend.

Op functioneel gebied heeft Asten een aanzienlijk winkelareaal. Het Kompas en Midas, waar winkelveorzieningen geconcentreerd zijn vormen twee polen met veel parkeergelegenheid. Daartussen is aan de Markt een aantal horecagelegenheden geconcentreerd.

Groene kwaliteiten liggen hoofdzakelijk bij het park aan de Logtenstraat. Dit park met diverse wandelpaden en een vijver is van belang voor een stukje rust in een drukke omgeving. Noemenswaardig zijn de bomen aan de Markt die het plein enige verblijfskwaliteit bieden.

Vanuit ruimtelijk opzicht zijn tenslotte nog het Kompas en verzorgingscomplex De Lisse kwaliteiten op het gebied van architectuur en beelkwaliteit.





3.9 Knelpunten

Op een aantal plaatsen in het centrum zijn hiaten in de structuur aanwezig of zijn structuren helemaal niet zichtbaar meer. Daarnaast komt het voor dat verschillende thematische knelpunten elkaar versterken.

Vanuit de historische structuur gezien is er een aantal plaatsen aan te wijzen waar bebouwing de structuur verstoort (zoals het grootschalige winkelcentrum Midas), of waar juist geen bebouwing aanwezig is, zoals de hoek Burgemeester Wijnenstraat/Koningsplein en het parkeerterrein bij Midas. De kleinschalige bebouwingswand wordt er verstoord. De historische structuur is tevens minder goed herkenbaar op plaatsen waar meerdere wegen bij elkaar komen, zoals Wilhelminastraat/Kerkstraat en Logtenstraat/Prins Bernhardstraat. Het is hier echter de aangebrachte verkeersstructuur die een onheldere situatie oplevert.

Tussen de twee genoemde kruisingen is het eveneens de verkeersstructuur die conflicteert met het bebouwingsbeeld door wisselende inrichtingen. Met name aan de Markt naast het gemeentehuis treedt een verwarrende situatie op, omdat het ruime, pleinachtige profiel niet correspondeert met de functie.

Meer naar de rand van het centrum ontbreekt een gedeelte van de centrumsring. Bij de kruisingen Burgemeester Wijnenstraat/Langstraat en de Wilhelminastraat/Kerkstraat wordt men namelijk het centrum uit geleid, waarbij een schakel tussen de kruisingen ontbreekt.

Daarbij is de koppeling tussen de verkeers- en de parkeerstructuur niet overal aanwezig. Zo wordt op plaatsen die als verblijfsruimte worden aangeduid veel geparkeerd. Dit gebeurt op de Markt en aan de binnenzijde van het Kompas. Autoverkeer en geparkeerde auto's nemen een dominante plaats in in het straatbeeld.



Mede door de auto's in het straatbeeld is de gebruikswaarde van de openbare ruimte laag. Er zijn weinig verblijfskwaliteiten aanwezig. Zowel de Markt, als het Koningsplein als het Ruttenplein heeft te weinig eigen uitstraling, terwijl deze er, bij de Markt en het Koningsplein, vanuit de historie wel aanwezig zijn.

Wat betreft de functionele structuur valt op dat het centrum een uitgerekt winkelgebied kent met op vier plaatsen concentraties die ver uit elkaar liggen. Hierbij missen het Floraplein en de Emmapassage de koppeling met de andere centra. De gespreide situering van winkels zorgt voor versnippering. Relatief veel leegstaande panden versterken dit beeld. Deels wordt dit veroorzaakt door de verhuizing van een aantal winkeliers naar het Kompas en de sloop t.b.v. van Midas.

Tenslotte mist het centrum een groenstructuur. Het park is het enige groenelement van waarde in het centrum. Door de ligging van het park mist het echter een visuele en functionele connectie met het centrum.

Bomenstructuren blijven beperkt tot de entree bij de Floralaan en een aantal bomen op en rond het marktplein. Het centrum ontbeert echter de samenhang tussen deze elementen waardoor de groene belevingswaarde van het centrum laag is.

4. VISIE

4.1 Inleiding

De basis voor de centrumvisie wordt gevormd door de ambitie die in dit hoofdstuk verwoord is. Deze ambitie komt voort uit de gewenste ambitie in de regio en de analyse en biedt een frame waarbinnen de visie dient te passen. Vanuit de geformuleerde kwaliteiten en knelpunten enerzijds en de ambitie anderzijds kan voor het centrum van Asten een solide visie opgesteld worden die als frame voor toekomstige ontwikkelingen fungeert.

Ten eerste wordt in dit hoofdstuk de ambitie van de gemeente ten aanzien van het centrum geschetst, waarbij het doel van de centrumvisie wordt verwoord. Vervolgens is deze ambitie vertaald naar de aspecten verkeer, functies en ruimtelijk beeld, waaruit een aantal uitgangspunten voortkomt. Op basis hiervan wordt een visie (toekomstbeeld) gegeven voor resp. verkeer, functies en ruimtelijk beeld. In het volgende hoofdstuk wordt een integraal beeld gevormd van deze aspecten, een ontwikkelingsvoorstel.

4.2 Ambitie

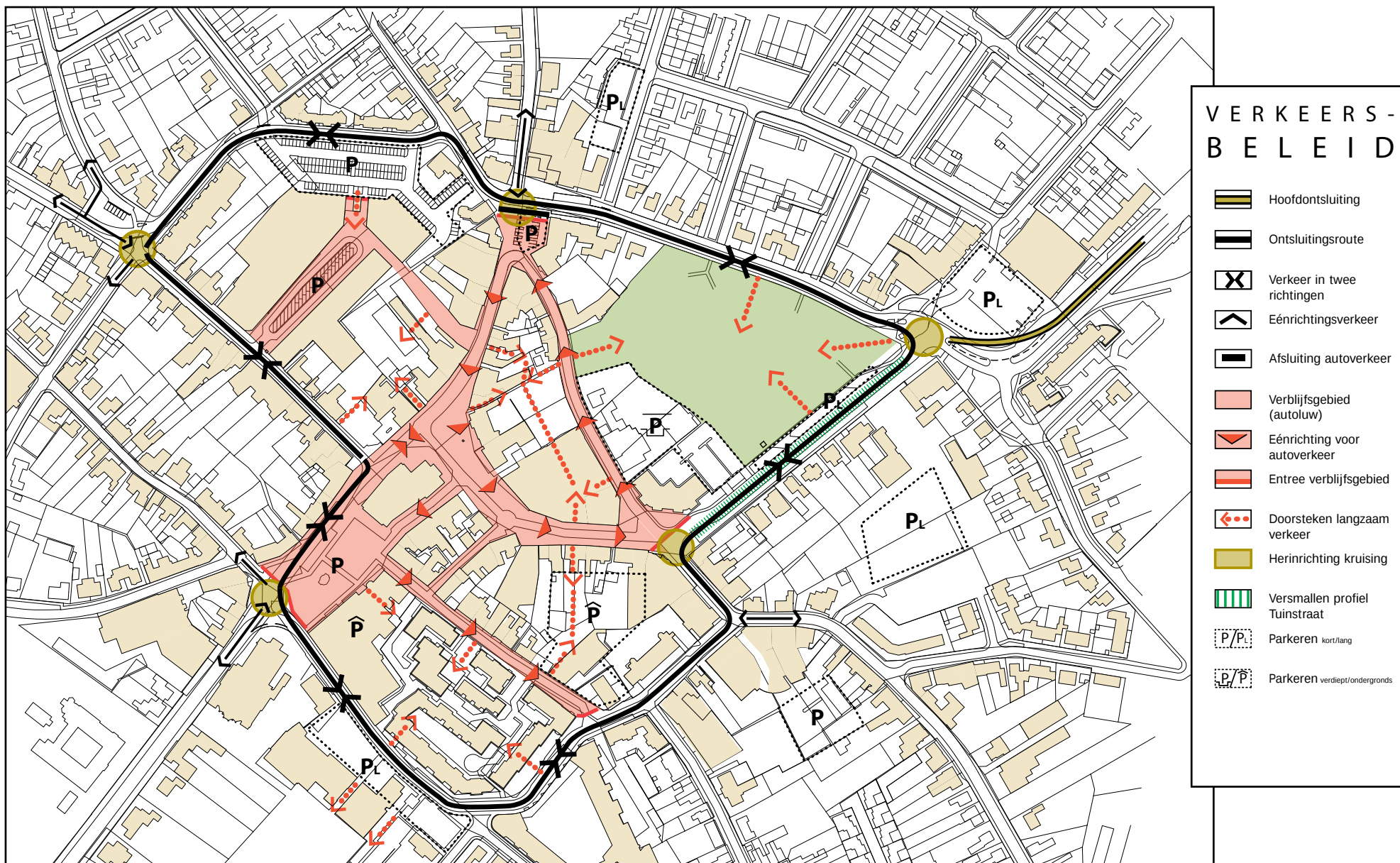
Het centrum van Asten heeft een kenmerkende historische opbouw bestaande uit een centraal gesitueerd marktplein met van daaruit de karakteristieke lintbebouwing richting het buitengebied en omliggende dorpen. Vanuit deze radiale structuur is het dorp gegroeid en hebben diverse uitbreidingen plaatsgevonden volgens het gedachtegoed van die periode. Door de jaren heen hebben er in het centrum echter ook ontwikkelingen plaatsgevonden die afbreuk hebben gedaan aan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur. Dit zijn ingrepen op het gebied van bebouwing, maar ook verkeer en de inrichting van de openbare ruimte hebben invloed gehad op het functioneren en de leesbaarheid van het centrum. De ruimtelijke structuur van het centrum is versnipperd geraakt en het beeld en de functie zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd.

Doel van deze centrumvisie is dan ook het streven naar een leesbaar centrum waarbij de verschillende facetten goed op elkaar afgestemd zijn en ruimtelijke samenhang ontstaat in het bebouwingsbeeld. De historische structuur dient gerespecteerd te worden, maar tegelijkertijd dienen voldoende mogelijkheden geboden te worden voor vernieuwing en ontwikkeling. Hiervoor zijn stedenbouwkundige ingrepen nodig die passen bij het ambitieniveau van de gemeente Asten. Dit ambitieniveau is gericht op het realiseren van een sterk centrum met een heldere opbouw, waarbij de lat niet te hoog gelegd wordt. Vanuit een sterke basis gericht op de inwoners van Asten en de haar omringende dorpen (bovenlokaal), kan in de toekomst verder gewerkt worden. Van belang is dat het typisch 'Astense' zichtbaar

blijft, waarin zowel de inwoners als de bezoekers goed hun weg kunnen vinden. Het creëren van een 'huiskamer' in Asten is een belangrijke referentiegedachte.

Uitgangspunten

- Verbeteren van de uitstraling en leesbaarheid van het centrum;
- Creëren van samenhang tussen historische, functionele, verkeers- en parkeerstructuur;
- Het vormen van een goed frame voor het inpassen van toekomstige ontwikkelingen;
- Nastreven van een (boven-)gemiddeld ambitieniveau in Astense verhoudingen.



4.3 Verkeer

Ambitie

Uit de analyse is naar voren gekomen dat de verkeersstructuur in het centrum niet geheel helder is. Het centrum is goed te benaderen, maar de entrees zelf zijn minder goed herkenbaar. Daarnaast treedt verwarring op door verschil tussen de gebruiksfunctie en de fysieke inrichting van bepaalde wegen. Doel van de centrumvisie op het gebied van verkeer is om voor alle gebruikersgroepen, zowel bewoners als bezoekers, het centrum leesbaar te maken.

De automobilist moet hiervoor een heldere beweging om het centrum kunnen maken. Dit wordt bewerkstelligd door het aanbrengen van een ontsluitingsroute rond het gehele centrum. De wegen die van deze route onderdeel uitmaken dienen van een eenduidige inrichting te worden voorzien. De entrees zijn dan zodanig herkenbaar, dat de automobilist het centrum weet te vinden. Meer richting het hart van het centrum dient de auto een minder prominente plaats in te nemen, waarbij het geheel binnen de ontsluitingsroute als verblijfsruimte aangeduid wordt. Hierbij valt te denken aan de Markt en het Koningsplein, maar ook aan plaatsen met winkelconcentraties en horecavoorzieningen. Dat wil niet zeggen dat de auto uit het zicht dient te verdwijnen, maar 'te gast' is op deze plaatsen. Dit zal vergezeld moeten gaan van een bijpassende inrichting van de openbare ruimte.

Met het koppelen van grotere parkeerterreinen aan de ontsluitingsroute wordt de bezoekende automobilist ertoe bewogen net buiten het eigenlijke winkelgebied te parkeren. Kleinere parkeergelegenheden direct bij de winkels en andere voorzieningen kunnen op deze manier worden voorbehouden aan bewoners en bezoekers met een kortere verblijfsduur.

Bij nieuwe ontwikkelingen behoort ook ondergronds parkeren tot de mogelijkheden, omdat dit een deel van de parkeerdruk weg kan nemen. Voor voetgangers en fietsers is geen afzonderlijke routing aanwezig in het centrum. Met een autoluw verblijfsgebied wordt meer ruimte geboden aan langzaam verkeer. De aanwezigheid van een wijkcircuit vergroot de binding tussen met name de twee grotere bestaande winkelconcentraties, de nieuwe concentratie aan de pleinen en brengt eenheid in het winkelgebied. Door de ligging van het park binnen de ontsluitingsroute wordt deze belangrijke groene openbare ruimte meer bij het centrum betrokken.

Uitgangspunten

- Creëren van een verkeerskundig leesbaar centrum;
- Mogelijkheden voor doorgaand verkeer om het centrum door middel van een ontsluitingsroute;
- Goede bewegwijzering, met name voor parkeren;
- Zorgdragen voor herkenbare entrees, zodat de ligging van het centrum duidelijk wordt;
- Herkenbare inrichting voor de verschillende (verkeers)functies;
- Creëren van samenhangende verblijfsruimte daar waar de auto te gast is;
- Routes en verbindingen voor langzaam verkeer daar waar nodig;
- Realiseren van voldoende parkeergelegenheid op strategische plaatsen voor zowel lang als kort parkeren.

Uitwerking

Voor het realiseren van een verkeerskundig leesbaar centrum is enerzijds een heldere ontsluitingsstructuur gewenst en anderzijds een samenhangend verblijfsgebied.

Ontsluiting

Doorgaand verkeer dient zodoende op een logische manier om het centrum geleid te worden. In het centrum van Asten wordt deze route gevormd door de Logtenstraat, Tuinstraat, Emmastraat, Julianastraat, Deken Meijerstraat, Kerkstraat, Koningsplein, Burgemeester Wijnenstraat, Langstraat en Frits de Bruijnstraat. Door middel van een juiste bewegwijzering kan deze route benadrukt worden.

Deze route dient van een eenduidige inrichting voorzien te worden door middel van herkenbare bestrating en meubilair (bv. verlichting). Bijzondere aandacht is nodig voor de kruisingen. Deze dienen dusdanig ingericht te worden dat men van buitenaf de ontsluitingsroute herkent. Het profiel van de Tuinstraat wordt versmald, zodat deze ruimtelijk beter past in het profiel van de ontsluitingsroute. Door het toepassen van haaks parkeren kunnen aan de Tuinstraat meer parkeerplaatsen gesitueerd worden. Essentieel hierbij is de kruising Logtenstraat/Tuinstraat. Wanneer men deze kruising vanaf de snelweg nadert is het onduidelijk waar zich het centrum bevindt. De situering van een rotonde markeert de kruising als belangrijk punt in de oriëntatie. Op deze plaats nadert men de ontsluitingsroute en is het centrum in de vorm van het park zichtbaar. Door het verleggen van de bocht in de Floralaan wordt dit effect versterkt.

Het verkeer op de ontsluitingsroute kan overal in twee richtingen circuleren, zodat een eenduidige structuur ontstaat.

Verblijfsgebied

Het aangegeven verblijfsgebied dient van een informeel karakter voorzien te worden, waarbij de koppeling van de pleinen essentieel is. Deze bijzondere openbare ruimtes hebben elk hun eigen karakter en worden met elkaar verbonden door een netwerk van straten en doorsteken. Nieuwe doorsteken zijn te realiseren op locatie 'De Wit', door het huidige Bartholomeus en van de Emmastraat richting de Julianastraat, zodat een transparant weefsel voor langzaam verkeer ontstaat. De overdekte doorsteken in het nieuwe Midas zijn hierbij van groot belang. Hierdoor kan tevens de relatie met het park versterkt worden. Doordat de Burgemeester Frenckenstraat onderdeel uitmaakt van het verblijfsgebied kan de verbinding tussen het winkelcentrum en het park versterkt worden.

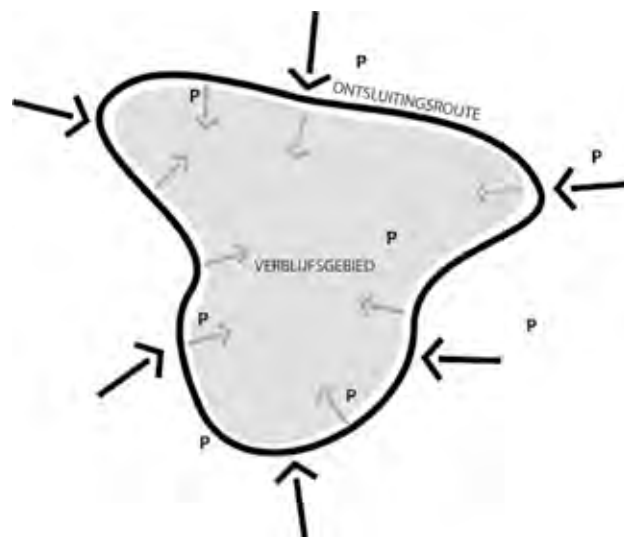
De inrichting van het verblijfsgebied dient in het teken te staan van het langzaam verkeer door bijvoorbeeld een minimaal hoogteverschil tussen trottoir en straat, laaghangende verlichting en het plaatsen van bomen. Het autoluwe karakter kan worden versterkt door het toepassen van éénrichtingsverkeer in het verblijfsgebied. Met éénrichtingsverkeer zal sluipverkeer worden voorkomen. Ter versterking hiervan dient een knip aangebracht te worden ter hoogte van het Eeuwig Levenplein. Bij het gemeentehuis kan dan verkeer in twee richtingen mogelijk gemaakt worden, zodat enige levendigheid ontstaat bij de terrassen aan de Markt.

Parkeren

De auto bevindt zich in het verblijfsgebied alleen voor korte bezoeken. Voor langparkeren wordt verwezen naar grote parkeerplaatsen aan de ontsluitingsroute, zoals achter het Kompas, aan de Burgemeester Frenckenstraat/Tuinstraat, op het Koningsplein en onder Bartholomeus en het plan aan de Emmastraat. Op deze plaatsen dient het parkeren geconcentreerd plaats te vinden, zodat in het verblijfsgebied de parkeerdruk weggenomen kan worden en meer ruimte ontstaat voor langzaam verkeer. Op locaties als achter het Kompas kan hierbij aan dubbellaags parkeren gedacht worden, eventueel gecombineerd met wonen. Deze oplossing dient echter goed vormgegeven en ingepast te worden.

Voor het Koningsplein geldt dat de huidige tweedeling opgeheven dient te worden door op het gehele plein parkeren op zeer informele wijze mogelijk te maken. Op het Floraplein en achter de Aldi-supermarkt dient de huidige parkeergelegenheid voor langere duur behouden te blijven.

De uitbreiding van parkeermogelijkheden in het centrum dient gekoppeld te worden aan toekomstige ontwikkelingen, zodat de parkeercapaciteit evenredig toeneemt.



Het verblijfsgebied (de 'huiskamer' van Asten) bevindt zich binnen de ontsluitingsroute.

4.4 Functies

Ambitie

In functioneel opzicht is het centrum van Asten zeer divers. Voor een kern als Asten is het voorzieningenaanbod redelijk goed, maar te gespreid gesitueerd, waardoor samenhang ontbreekt en het winkelgebied niet helder gedefinieerd is. Ook ontbreekt een sterke horecaconcentratie in het centrum.

Uitgangspunt is om een geconcentreerd winkelaanbod na te streven, waarbij de winkelconcentraties van het Kompas en Midas als twee aantrekkingspunten een belangrijke spil vormen. Een nieuw te vormen concentratie in de Emmastraat brengt het evenwicht in voorzieningen terug naar het historische hart. Met name tussen deze 'polen' kan een hoogwaardig winkelgebied nagestreefd worden met aanlooproutes vanuit verschillende richtingen. Het concentreren van meer culturele en maatschappelijke voorzieningen rond het Koningsplein zorgt voor een passende afronding van het voorzieningengebied binnen het verblijfsgebied en vormt een laatste pool. Het park vormt de groene pool van van het centrum van Asten.

Concentratie van winkels heeft als doel de aanwezige leegstand tegen te gaan. Hierbij wordt met name gedoeld op de Emmapassage en de winkelgalerij aan het Floraplein. Het winkelaanbod dient vooral gericht te zijn op inwoners van Asten en haar directe omgeving. Er wordt gestreefd naar een 'bovenlokaal' voorzieningenniveau, waarop het winkelaanbod afgestemd kan worden.

Horecagelegenheden brengen levendigheid in het straatbeeld, ook in de avonden en op zondag. Het is daarom van belang deze op bijzondere plaatsen te concentreren. Met name op pleinen zijn goede mogelijkheden aanwezig voor verdichting in horecagelegenheden.

Niet alleen voorzieningen maar ook woningen zijn van essentieel belang voor het goed functioneren van het centrum. Het centrum is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor diverse doelgroepen door de nabijheid van veel voorzieningen in een dorpse sfeer. Er zijn diverse (herontwikkelings)locaties aanwezig in het centrum.

Groen is een functie met een niet te onderschatten waarde voor het centrum. Groenbeleving vindt nagenoeg alleen bij het park plaats. Hier laat echter de sociale veiligheid te wensen over. Opwaardering van het park en het verweven van een groenstructuur door het centrum zijn dan ook belangrijke uitgangspunten.



Situering polen in centrum

Er is relatief weinig storende bedrijvigheid aanwezig. In het kader van externe veiligheid dient rekening gehouden te worden met een hinderafstand als gevolg van het LPG-vulpunt bij het benzineverkooppunt aan de Tuinstraat. Daarnaast is de bodemverontreiniging op de locatie 'De Wit' dermate ernstig dat bij planontwikkeling met een grootschalige sanering rekening gehouden dient te worden.

Uitgangspunten

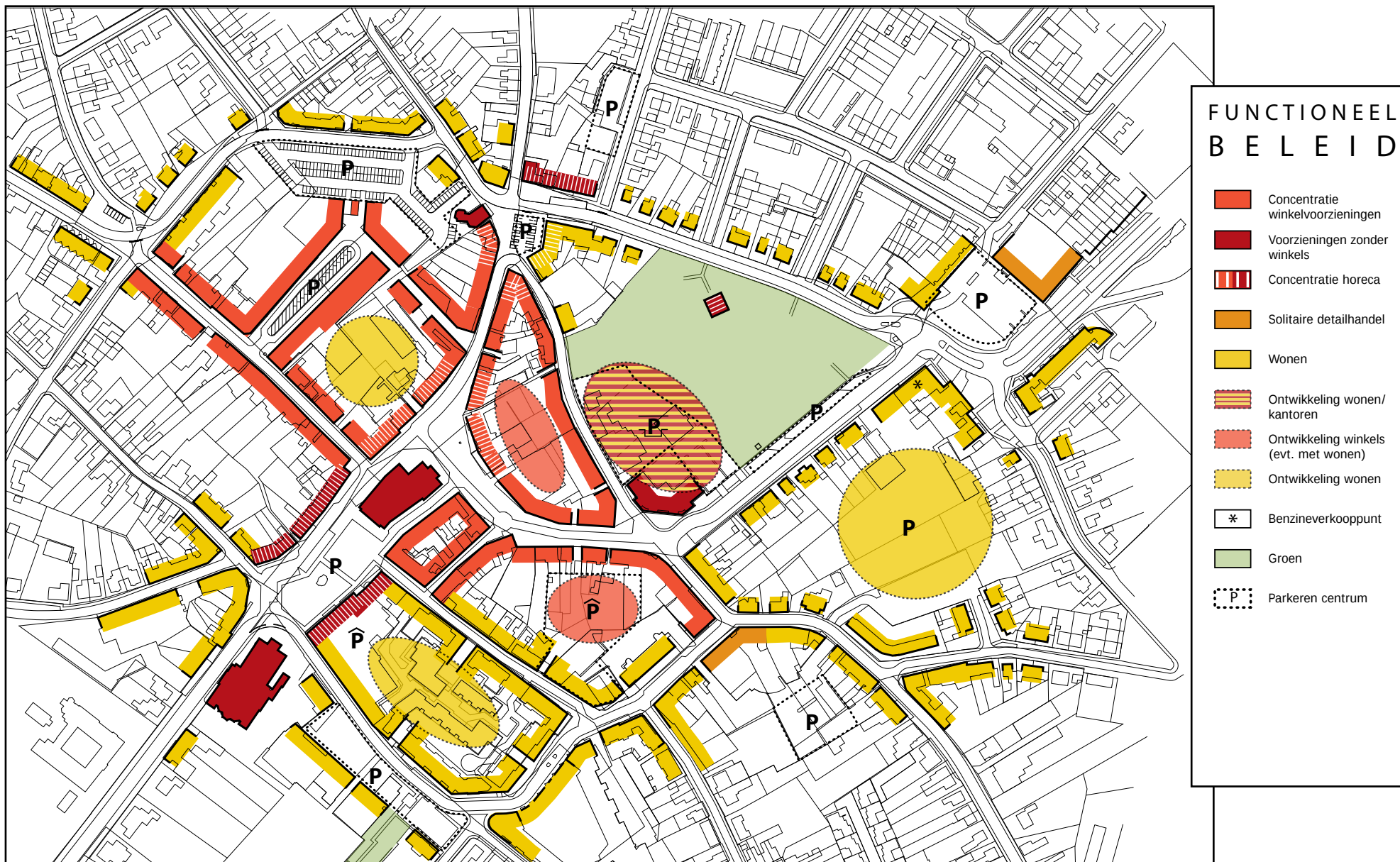
- Concentreren van het winkelgebied met het Kompas en Midas als bestaande 'polen' en de Emmastraat als nieuw te ontwikkelen 'pool';
- Het toevoegen van het Koningsplein met Bartholomeus hieraan als culturele 'pool';
- Het mogelijk maken van een middagje Asten voor de (boven-)lokale bevolking;
- Concentreren van horeca;
- Koppelen van verkeers- en parkeerstructuur;
- Grotere parkeergelegenheden aan de rand van het centrum;
- Verweving van groenstructuur door het centrum met het park als groene pool;
- Creëren van aantrekkelijke woonmilieus voor diverse doelgroepen.

Uitwerking

Om een sterk centrum te creëren is een logische en heldere situering van centrumvoorzieningen een voorwaarde.

Detailhandel

Concentratie van detailhandel is één van de uitgangspunten. Er kan door het creëren van een winkelcircuit binnen de ontsluitingsroute een aangenaam verblijfsgebied ontstaan. Het winkelgebied kan worden versterkt door dit te situeren aan achtereenvolgens de Burgemeester Wijnenstraat, Burgemeester Ruttenplein, Prins Bernhardstraat, Markt, Emmastraat en Burgemeester Frenckenstraat. Het Midas en het Kompas zijn hierbij twee polen, waarbij de Markt als spil fungeert. In het Midas zijn uitbreidingsmogelijkheden aanwezig voor detailhandel. Aan de overzijde van de Burgemeester Frenckenstraat zijn hiervoor parkeermogelijkheden aanwezig. Nieuwe kansen voor een winkelconcentratie zijn aanwezig aan de Emmastraat als derde pool in het centrum. In combinatie met een parkeergarage is hier een verdichting in winkelvoorzieningen mogelijk. Omdat de Julianastraat meer potentie heeft voor de woonfunctie en buiten het aaneengesloten winkelgebied ligt, wordt hier een herontwikkeling naar wonen voorgesteld.



Een laatste locatie waar een (her)ontwikkeling met winkels zeer wenselijk is, is op locatie 'De Wit' tot aan de doorsteek tussen de Prins Bernhardstraat en het Kompas. Aan beide zijden van deze doorsteek kan met de situering van winkels of horeca een aantrekkelijke en functionele verbinding gecreëerd worden. Het binnenterrein maakt geen deel uit van het winkelcircuit, waardoor een kleinschalig woonmilieu beter past.

Omdat het Floraplein en de Emmapassage op relatief grote afstand van het gedefinieerde kernwinkelgebied zijn gesitueerd, zijn hier geen winkelconcentraties meer gewenst. Een grootschalige winkel, zoals de bestaande meubelzaak of een supermarkt is mede door de goede parkeermogelijkheden op zijn plaats. Deze locaties kunnen goed gecombineerd worden met woningbouw.

Horeca en overige voorzieningen

Het Koningsplein neemt een bijzondere positie in in het centrum. Het plein maakt geen deel uit van de winkelstructuur, maar beschikt wel over een aantal centrumvoorzieningen. Met het gemeentehuis en de R.K. kerk zijn maatschappelijke functies aanwezig. Met herontwikkeling van Bartholomeus en de hoek met de Monseigneur den Dubbeldenstraat zijn er kansen aanwezig om dit maatschappelijk/culturele aspect te versterken. Voorbeelden van functies die aan het Koningsplein passen zijn bibliotheek, het gemeenschapshuis, raadszaal, kleinschalige baliefuncties en een grand café.

Aanvullend zijn horecafuncties aan het plein te situeren, waardoor de levendigheid toeneemt. Ook hieraan kan Bartholomeus plaats bieden. Hiermee wordt een derde horecaconcentratie gerealiseerd. Aan de Markt kan het huidige niveau aan horecavoorzieningen worden versterkt door intensivering en variatie. Aan het Eeuwig Leven-plein zijn eveneens horecagelegenheden gesitueerd. Deze voorzieningen dienen te worden behouden. Concentratie van horecavoorzieningen dient op deze drie locaties plaats te vinden. Een uitzondering hierop vormt de horecagelegenheid die mogelijk gemaakt wordt in het park in de vorm van bijvoorbeeld een theehuis.

Wonen

De woonfunctie is belangrijk voor het centrum van Asten. Het centrum dient een aantrekkelijk woonmilieu te zijn voor verschillende doelgroepen, waarbij bijzondere aandacht is voor ouderen en starters. Bij nieuwe woningbouwprojecten dient voldaan te worden aan de Woonkeur en aandacht te zijn voor levensloopbestendig bouwen.

Op het gebied van wonen zijn diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Zoals reeds gesteld ontstaan mogelijkheden voor het combineren van centrumvoorzieningen met wonen op locatie 'De Wit'. Daarnaast zijn nog drie locaties aan te wijzen. Eén van deze locaties is het Bartholomeus in combinatie met het Deken van Pelthof. Hier zijn goede herstructureringsmogelijkheden aanwezig, waarbij wonen voor zowel starters als ouderen gecombineerd kan worden met centrumvoorzieningen aan het Koningsplein. Een parkeergarage met centrumfunctie onder Bartholomeus behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Tevens zijn goede mogelijkheden voor wonen aanwezig aan de Burgemeester Frenckenstraat. Op deze locatie is een uitbreiding van het winkelbestand niet gewenst. Er kan goed een combinatie met dienstverlening gerealiseerd worden. Hiermee wordt enerzijds het ontstane gat (door parkeren) in de bebouwingwand aan de Burgemeester Frenckenstraat gedicht en zal anderzijds in belangrijke mate sociale controle op het park aanwezig zijn.

Een laatste vrij grootschalige locatie net buiten het centrum ligt achter het benzineverkooppunt. Dit binnenterrein kan als een informeel woonmilieu ontwikkeld worden, waarmee tevens achterkantsituaties afgerond kunnen worden. Het benzineverkooppunt kan hierbij, zonder verkoop van LPG, behouden blijven.

Groen

Wat betreft de groen elementen in het centrum dient het Moussault-park als dusdanig behouden te blijven, waarbij (woon)bebouwing de aanwezigheid van het park kan benadrukken. Het Ploegmakerspark neemt een meer centrale plaats in langs invalswegen en direct naast het winkelgebied. Dit park dient beter beleefbaar te worden voor zowel bezoekers als bewoners. Dit kan worden gerealiseerd door begeleidende bebouwing rond het park, openbare functies in het park en goed beheer van het park zelf. Water biedt een belangrijke toegevoegde waarde wat betreft dynamiek en beleving. Op deze manier maakt het park beter deel uit van het centrum.



4.5 Ruimtelijk beeld

Ambitie

Het ruimtelijk beeld van het centrum van Asten is in de loop der jaren dusdanig verstoord dat structuren niet meer herkenbaar en leesbaar zijn. Daarbij ontbreekt het aan afstemming tussen o.a. de historische, functionele, verkeers- en parkeerstructuur. Deze ruimtelijke afstemming is noodzakelijk voor het goed functioneren van het centrum (intern), maar ook voor de leesbaarheid van buitenaf (extern).

Om deze reden is het van belang de diverse thema's daar waar nodig te versterken. De historische structuur kan verbeterd worden door de Markt als hart van het dorp te zien en onderbrekingen in de karakteristieke lintbebouwing in te vullen. Ook het Koningsplein neemt een bijzondere plaats in door haar van oudsher statige karakter.

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt dient een ruimtelijke koppeling plaats te vinden tussen de verkeers- en parkeerstructuur. Een logische situering van ruime parkeergelegenheden aan de rand van het winkelgebied en daarmee langs de ontsluitingsroute (op loopafstand van het centrum) maakt voor bezoekers de ligging van het centrum helder. Binnen het verblijfsgebied is de automobilist meer te gast en hebben de voetganger en de fietser prioriteit in de kleinschalige en organisch opgebouwde structuur. De functionele structuur kan hier goed op aansluiten door winkel- en horecaconcentraties aan verblijfsruimte te koppelen.

Groenbeleving is van groot belang in het ruimtelijk beeld van een dorpscentrum als Asten. Deze is echter zeer beperkt aanwezig, mede door de afwezigheid van bomenstructuren in het centrum en de afzijdige ligging van het park. Uitgangspunt is om het park meer bij het centrum te betrekken en met het aanbrengen van een groenstructuur op strategische plaatsen de groenbeleving te versterken. Dit gaat goed gepaard met het aanwijzen van verblijfsruimten en het versterken van de historische structuur. Door de situering van de ontsluitingsroute ligt het park meer in het centrum en is het beter bereikbaar.

Doel van ontwikkelingen/initiatieven is om de locatie binnen de juiste context te zien. Zo is een locatie net buiten de ontsluitingsroute meer geschikt voor woningbouw of concentratie van parkeerplaatsen en zal binnen het winkelgebied de nadruk liggen op inbreiding, inpassing in de historische structuur en het respecteren van het Astense schaalniveau.

Uitgangspunten

- Het realiseren van een leesbaar en herkenbaar centrum voor bezoekers;
- Nastreven van een helder gedefinieerd winkelgebied;
- Inpassen (vervangende) nieuwbouw in de historische structuur;
- Ontwikkelingen vormgeven in een dorpse bouwstijl;
- Markt en Koningsplein als spil in openbare ruimte;
- Versterken van relatie park met winkelroute en verblijfsgebied;
- Toename groenbeleving en structuren o.a. door situering van bomen.

Uitwerking

Vanuit de historie is het centrum van Asten gegroeid langs een kruising van wegen. De Markt vormt hierbij het organische middelpunt. In de loop van de jaren is deze structuur ruimtelijk steeds meer naar de achtergrond verdwenen door stedenbouwkundige en verkeerstechnische ingrepen. In het toekomstige ruimtelijk beeld dienen de historische lijnen hersteld te worden door een juiste situering van gebouwen in de historische linten. Met name de invulling van locatie 'De Wit' speelt hierbij een belangrijke rol. Een juiste ontwikkeling rondt de Markt af en betreft de Burgemeester Wijnenstraat meer bij het centrum. Ook aan de Burgemeester Frenckenstraat, aan de zijde van Midas, dient het gat in de bebouwingswand gevuld te worden, zodat een geheel gesloten bouwblok ontstaat. Omdat voorkomen dient te worden dat het 'parkeergat' naar de overzijde van de straat verplaatst wordt, is het belangrijk aan deze zijde het nieuwe parkeren met bebouwingselementen te begeleiden, zodat er sprake is van wandwerking.

Ontwikkelingen

Buiten het versterken van de historisch gegroeide linten is een voorwaarde voor een aantrekkelijk centrum het creëren van informele binnenterreinen met korte verbindingen in het verblijfsgebied. Op deze manier kan men door het centrum dwalen. Door een groot aantal ontwikkelingslocaties in het centrum is dit te bewerkstelligen.

De herontwikkeling van Midas betekent een opwaardering van het huidige winkelcentrum met overdekte routes voor voetgangers. Een juiste situering van deze routes betekent een sterke verbinding met zowel de Markt, het park en het Kompas (via de doorsteek). Het Poststraatje dient behouden te blijven als herkenbaar element van de historische structuur.

Op de locatie 'De Wit' wordt met de voorgestane ontwikkeling een aantrekkelijk en kleinschalig woonmilieu gerealiseerd aan een groen binnenterrein. Bij de ontwikkeling van de locatie aan de Emmastraat daarentegen zijn (etalages van) winkels op het binnenterrein georiënteerd. Dit terrein zal als een meer stedelijke openbare ruimte vormgegeven worden, omdat het de derde winkelconcentratie vormt.

Het huidige Bartholomeus zal (gefaseerd) worden geherstructureerd. Het hoofdgebouw blijft het monumentale gebouw met gevel aan het Koningsplein en de Kerkstraat. In ieder geval de monumentale delen zullen behouden blijven. Het achterliggende gedeelte (het huidige Deken van Pelthof) wordt ruimtelijk hieraan gekoppeld. Vooral de wandvorming naar de buitenzijde en een beschut binnenterrein zijn belangrijke uitgangspunten. Het gebied moet vanaf verschillende zijden goed toegankelijk zijn voor langzaam verkeer. Een doorbraak vanaf het Koningsplein is hierbij wenselijk. Aan de overzijde van de Kerkstraat zijn goede mogelijkheden voor herontwikkeling naar wonen, waarbij een eenduidige bebouwingswand gecreëerd kan worden achter een groen plein met parkeergelegenheid.

Eveneens net buiten het verblijfsgebied is de locatie van de Emmapassage gelegen. Gezien de matige kwaliteit van de bebouwing is nieuwbouw als één bouwvolume op zijn plaats. Parkeren voor de supermarkt dient dan nog steeds aan de achterzijde plaats te vinden.

De ontwikkeling op het terrein Tuinstraat/Hemel is buiten het eigenlijke centrumgebied gesitueerd en dient om deze reden ruimer opgezet te worden dan de overige ontwikkelingslocaties. Grondgebonden woningen eventueel gecombineerd met gestapelde bebouwing aan een riant plein zorgen voor een passende afronding van de aanwezige structuur. De achterzijden van aangrenzende percelen worden afgeschermd en een verbijzondering in bouwvorm aan het Floraplein benadrukt de entree van het centrum. Tevens vormt deze verbijzondering het einde van de zichtlijn vanuit de Floralaan en wordt een passende ruimtelijke afronding van het Floraplein bewerkstelligd. Het gehele plangebied maakt op een vanzelfsprekende manier deel uit van het stedenbouwkundig weefsel.

Openbare ruimte

In de openbare ruimte is het essentieel een verschil in belevingswaarde te creëren tussen de ontsluitingsroute en het verblijfsgebied. De doorgaande route dient in bestrating en straatmeubilair helder te zijn. Het doorgaande karakter is belangrijk, waarbij ruimte aanwezig is voor (langs)parkeren. In het verblijfsgebied dient helder te zijn dat de auto er te gast is en de verblijfskwaliteiten groot zijn. Zo dienen er meer mogelijkheden gecreëerd te worden voor terrassen en kunnen slechts in beperkte mate parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De winkels in het verblijfsgebied dienen met deze parkeerplaatsen vooral goed bereikbaar te zijn voor korte bezoeken.

Bomenstructuren zijn belangrijk in het centrum, met name in het verblijfsgebied. Pleinen worden met de situering van bomen verlevendigd en de vorm wordt benadrukt. Daar waar brede profielen in straten aanwezig zijn, zoals in de Prins Bernhardstraat, zorgen bomenrijen voor een gevarieerd straatbeeld. De nieuwe plaatsen bomen dienen van goede kwaliteit te zijn en qua type te passen in het straattype. Daar waar een smal profiel aanwezig is kan goed met leibomen worden gewerkt.

Het park dient van een hoogwaardige inrichting voorzien te worden door middel van een hekwerk dat het park afbakt en meer allure geeft. Naast de bebouwing in de vorm van een theehuis zorgt een folly nabij de rotonde voor een herkenbare entree van het centrum (vanaf de Floralaan) en in mindere mate van het park



De aan te brengen groenstructuur is hoofdzakelijk gebaseerd op de historische structuur

5. UITWERKING



5.1 Inleiding

Naar aanleiding van de uitgangspunten en de uitwerkingsvoorstellen van de visie uit het voorgaande hoofdstuk is een meer concrete ontwikkelingsschets gemaakt. Deze schets is een visualisatie van de visie en vormt tevens een integrale uitwerking waarbinnen de facetten verkeer, functies en ruimte op elkaar zijn afgestemd.

5.2 Ontwikkelingsschets

In de ontwikkelingsschets worden op hoofdlijnen voorstellen gedaan voor de inrichting van diverse ontwikkelingslocaties en de openbare ruimte, waardoor een samenhangend totaalbeeld ontstaat. Deze samenhang leidt tot een aantrekkelijk, vitaal en hoogwaardig centrum. Diverse ontwikkelingen zullen het stedelijke gebied verder versterken op basis van de historische structuur en het kleinschalige karakter.

De volgende maatregelen worden als uitwerking van het centrum aangedragen:

- Aantrekkelijk open park met veel zichtlijnen, omringende bebouwing en horecagelegenheid aan het water;
- Bomenstructuren als toegevoegde waarde in het verblijfsgebied en op pleinen;
- Aanleg ontsluitingsroute met eenduidige inrichting;
- Duidelijke bewegwijzering;
- Autoluw maken van verblijfsgebied en voorzien van eenduidige inrichting;
- Verbindingen voor langzaam verkeer, zodat een diffuus stelsel ontstaat;
- Voldoende parkeergelegenheid, met name geconcentreerd aan de ontsluitingsroute;
- Ondergronds parkeren daar waar mogelijkheden zijn;
- Concentratie van horeca aan met name de Markt en het Koningsplein en het behoud van horeca aan het Eeuwig Leven-plein;
- Concentratie van winkelvoorzieningen binnen het verblijfsgebied;
- Kwalitatieve verbetering huidig winkelaanbod;
- Inrichting van pleinen markeren als structurele ruimtes;
- Realiseren van informele binnenhoven;
- Goed herkenbare entrees van het centrum door juiste inrichtingsprincipes;
- Passende ruimtelijke invullingen voor ontwikkelingslocaties.

De verschillende ontwikkelingslocaties worden in de volgende paragrafen aan de orde gesteld.

Beeldkwaliteit

Het centrum van Asten is een historisch gegroeid dorpsgebied, dat wordt gekenmerkt door een afwisseling en menging van diverse functies. Daarbij heeft een zekere mate aan verdichting plaatsgevonden, waardoor een kleinschalig stedelijk karakter is verkregen. Het straatbeeld is afwisselend door het gevarieerde wegbeheer, de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en (historische) functie.

In de bebouwing overheersen traditionele kenmerken van de architectuur het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een fors pannendak. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit een plint, het hoofdvlak en een kroonlijst of een stevige goot. De gevelopeningen hebben een overwegend verticaal karakter.

Kernmerkend in de openbare ruimte is de afwisseling in het straatbeeld en de variërende profielmaat door losse plaatsing van de bebouwing.

Het beleid op het gebied van beeldkwaliteit is gericht op het behoud van het individuele karakter van de panden, die ieder op zich, recht doen aan de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de historische kern. Het dient één geheel te vormen.

Bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties zullen vooraf beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd. De beeldkwaliteitseisen vormen randvoorwaarden en zullen voldoende speelruimte bieden om daarbinnen creatieve oplossingen te ontwikkelen.

Onderstaande aspecten vormen de algemene uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsbeleid bij ontwikkelingen in het centrum van Asten. Het betreft uitgangspunten die overeenkomen met het gestelde in de gemeentelijke welstandsnota.

- Bebouwing dient wat betreft schaal en architectuur aan te sluiten bij aangrenzende bebouwing;
- De bebouwingshoogte dient afgestemd te zijn op het silhouet van de straatwand en wijkt in geringe mate af van die van de directe belendingen;
- Het toepassen van een kap dient in vorm en richting in te spelen op het aanwezige bekkingsbeeld;
- De uitstraling van nieuw te ontwikkelen bebouwing dient kleinschalig en dorps te zijn;
- Straatwanden dienen opgebouwd te worden uit individuele panden van verschillende breedte en hoogte, elk met een eigen gezicht en binnen de historische parcellering;
- Korrelmaat en gevelgeleding dienen afgestemd te worden op de directe omgeving;

- Als hoofdmaterialen dienen bakstenen in combinatie met dakpannen te worden toegepast;
- Het kleurgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het dorpsbeeld ter plaatse bepalend voor de kleurkeuze.

5.3 Uitwerking op onderdelen

Bartholomeus e.o.

De locatie Bartholomeus is gelegen in het zuiden van het centrum van Asten. Momenteel kent het gebied een verdeling in enerzijds het monumentale pand aan het Koningsplein en de Kerkstraat en anderzijds het Deken van Pelthof dat ingericht is als een zeer besloten woonmilieu met gestapelde bebouwing. Van recentere datum is het bouwdeel aan de Kerkstraat. Momenteel ligt de nadruk op de vestiging van ouderen.

Bartholomeus en haar omgeving zal binnen afzienbare tijd in aanmerking komen voor herontwikkeling. Gefaseerd zal het gehele gebied opgewaardeerd worden, waarbij eerst het huidige Bartholomeus, vervolgens het Deken van Pelthof en tenslotte de overzijde van de Kerkstraat ontwikkeld zal worden.

De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:

Programma

- Mogelijkheid voor openbare functies in monumentaal deel Bartholomeus, zoals bibliotheek, gemeenschapshuis, raadszaal en café;
- Realiseren van een 'cultuurcentrum', een nieuwe pool in het centrum;;
- Woningen voor zowel starters als senioren in het gehele gebied;
- Ook woonfunctie aan overzijde Kerkstraat als begrenzing parkeergelegenheid;
- Ondergronds parkeren onder Bartholomeus, voor zowel bewoners, personeel als bezoekers van het centrum;
- Bezoekers parkeren van 'Bartholomeus' op maaiveld op het Koningsplein en aan de Kerkstraat.

Bebouwing

- Behoud monumentale bouwdelen;
- Wandvorming richting Kerkstraat, Deken Meijerstraat en Julianastraat;
- Doorbraak vanaf Koningsplein richting binnenhof;
- Hoogteaccenten op belangrijke plaatsen, zoals hoeken en ter beëindiging van zichtlijnen;
- Bouwvolumes met een maximale bouwhoogte van twee tot drie bouwlagen met kap, afhankelijk van de te behouden elementen;
- Compacte bouwvolumes aan overzijde van de Kerkstraat in aansluiting op het achterliggende park.

Openbare ruimte

- Ruimtelijke verbinding tussen De Lisse en Bartholomeus;
- Terrasvorming aan het Koningsplein;
- Groene binnenhoven;
- Autoluw;
- Doorsteken voor langzaam verkeer (transparant netwerk);
- Parkeergelegenheid in groene omlijsting ten zuidwesten van de Kerkstraat.





Emmastraat e.o.

Aan de zuidzijde van de Emmastraat zijn diverse winkelveorzieningen gesitueerd, voor een deel leegstaand. Deze panden zijn gelegen binnen de historische structuur van Asten als uitloper van de Markt in een karakteristieke bocht. Het terrein strekt zich uit tot aan de Julianastraat en bestaat nagenoeg geheel uit percelen in private eigendom. Aan de Julianastraat worden bestaande woningen bij de ontwikkeling betrokken.

Het ontwikkelen van een derde pool is aanleiding om tot herontwikkeling van het gebied te komen. Kwaliteiten op deze bijzondere plaats versterken het centrum in zijn geheel.

De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:

Programma

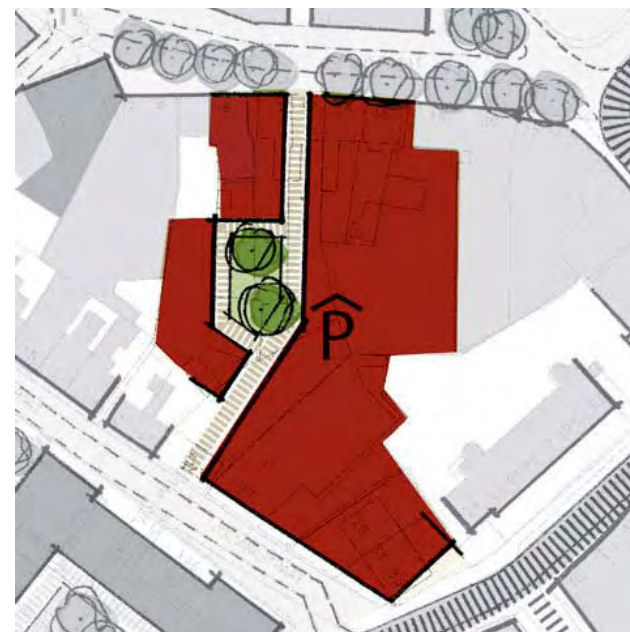
- Realiseren van detailhandel aan de Emmastraat als afronding van het kernwinkelgebied;
- Verweving met wonen door appartementen boven de detailhandel en grondgebonden woningen aan de Julianastraat/Deken Meijerstraat;
- Ondergrondse parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers van het centrum en de te realiseren winkels;
- Voor kort parkeren kan (incidenteel) het verblijfsgebied aan de Emmastraat en Julianastraat gebruikt worden.

Bebouwing

- De bebouwing dient een besloten karakter te hebben, zodat de huidige bebouwingskarakteristiek aan zowel de Emmastraat als de Julianastraat afgerond wordt. Op deze manier krijgt het historische bouwblok weer vorm;
- Aan het binnenhof dient de bebouwing kleinschaliger te zijn, zodat een informeel milieu ontstaat;
- De maximale bouwhoogte bedraagt voor het gehele gebied twee bouwlagen met kap;
- Accenten in bebouwing op bijzondere plaatsen, zoals (onder)doorgangen.

Openbare ruimte

- Autovrij binnenterrein;
- Entree parkeergarage aan Julianastraat;
- Situering van groenelementen op het binnenterrein;
- Doorgaande verbinding voor langzaam verkeer tussen Julianastraat en Emmastraat;
- Inrichting openbare ruimte sluit aan op het overige verblijfsgebied in het centrum.



Emmapassage e.o.

Op de hoek Julianastraat/Emmastraat is de Emmapassage gesitueerd. Deze overdekte winkelconcentratie wordt hoofdzakelijk in gebruik genomen door de Aldi-supermarkt. Daarnaast is er veel leegstand aanwezig en is het complex buiten het winkelgebied gesitueerd.

Gezien de leegstand en de matige uitstraling van de Emmapassage is herstructurering van het gebied als geheel wenselijk. Voor een goede ruimtelijke samenhang is het van belang dat ook de belendende panden in de ontwikkeling worden betrokken. De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:

Programma

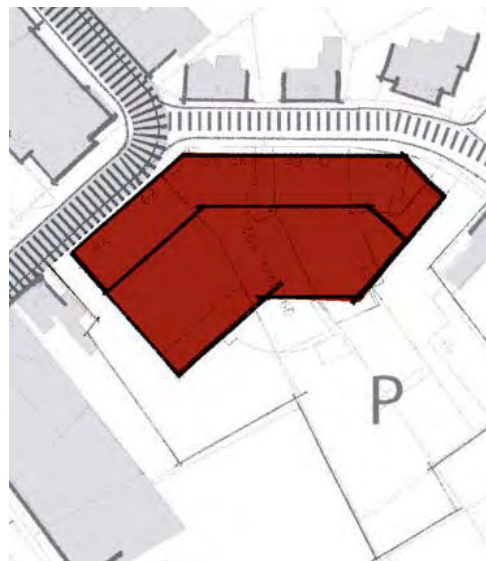
- De Aldi-supermarkt kan als solitaire detailhandel op onderhavige locatie gesitueerd te blijven, waarbij tevens uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn;
- Overige winkels dienen op termijn naar het kernwinkelgebied verplaatst te worden, door de ligging buiten het verblijfsgebied;
- Naast en boven de (uitgebreide) supermarkt kan woningbouw in de vorm van appartementen mogelijk gemaakt worden;
- Het parkeren dient, zoals in de huidige situatie, geconcentreerd te worden op het achterterrein.

Bebouwing

- De voorgestelde bebouwing dient als één geheel vormgegeven te worden;
- Aan de voorzijde is een hogere bouwhoogte toegestaan dan aan de achterzijde. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de hoogte van panden die behouden blijven;
- In de rooilijn dient aansluiting gevonden te worden met de belendende bebouwing, zodat een afgerond gevelbeeld ontstaat;

Openbare ruimte

- Het laden en lossen vindt plaats vanaf de Julianastraat;
- De parkeergelegenheid is bereikbaar via de Emmastraat;
- Het optimaliseren van de parkeergelegenheid is gewenst door herinrichting.





Tuinstraat/Hemel

Aan de rand van het centrum is een groot binnenterrein gesitueerd dat hoofdzakelijk bestaat uit private eigendommen. Aan de zuidzijde is een parkeerterrein gelegen, grenzend aan achterkanten van omliggende bebouwing. Het gebied is niet ontwikkeld, mede door de aanwezigheid van een benzineverkooppunt met LPG aan de Tuinstraat. Als gevolg van de richtlijnen op het gebied van externe veiligheid dient een grote hinderafstand in acht genomen te worden.

Omdat er initiatieven zijn om het LPG-vulpunt op te heffen en alleen een regulier benzineverkooppunt voort te zetten, zijn mogelijkheden aanwezig om het terrein te ontwikkelen. De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:

Programma

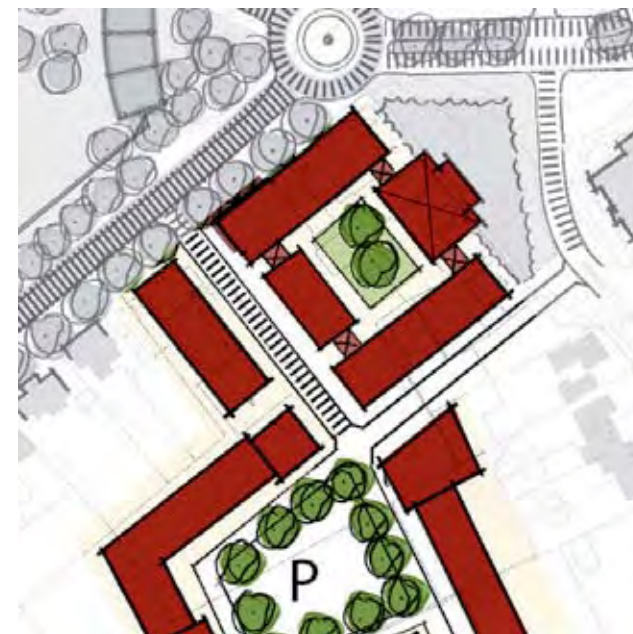
- Aan de Tuinstraat kan het benzineverkooppunt zonder LPG behouden blijven;
- Gezien de ligging net buiten het centrum is de woonfunctie voor verschillende doelgroepen uitgangspunt;
- Door de omvang van de locatie kunnen verschillende woningtypen gerealiseerd worden;
- De parkeerbehoefte dient op eigen terrein, op maaiveld danwel ondergronds, gerealiseerd te worden. Gezien de huidige situering van parkeerplaatsen in het gebied dient de parkeerbehoefte vanuit de bezoekers van het centrum gecompenseerd te worden.

Bebouwing

- Er kunnen ruimtelijk twee deelgebieden onderscheiden worden. Eén gebied is ruimtelijk verbonden met het Floraplein en de 'entree' van het centrum en het tweede gebied betreft een aantrekkelijk woonmilieu rondom een binnenhof;
- Het complex aan het Floraplein beëindigt de zichtlijn van de Floralaan, één van de belangrijkste entrees van Asten. Dit dient vormgegeven te worden door een accent in bebouwingshoogte;
- Voor de overige delen van het gebouw en de omgeving van het binnenhof geldt een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap met een mogelijkheid van een accent in drie bouwlagen;
- De bebouwing dient op een logische wijze aan te sluiten op het bestaande weefsel.

Openbare ruimte

- Het terrein dient op een goede manier ontsloten te worden, bij voorkeur via de vier omringende wegen;
- Afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing kan het binnenhof al dan niet voorzien worden van parkeergelegenheid in een groene setting;
- Aan de zijde van de Floralaan vormt een waterpartij een aantrekkelijke voorruimte.



Floraplein

Aan het Floraplein is naast een grootschalige meubelzaak een winkelgalerij gesitueerd. Een groot deel van deze winkels staat leeg en het geheel maakt een verwaarloosde indruk. Boven de winkels zijn appartementen aanwezig, waardoor de totale bouwhoogte drie bouwlagen, plat afgedekt, is. Op het plein zelf is de parkeerfunctie nadrukkelijk aanwezig.

Het is van belang de kwaliteit van het Floraplein sterk te verbeteren. De meubelzaak is hier op zijn plaats en heeft voldoende parkeergelegenheid, maar de noordwestzijde van het plein doet hier afbreuk aan. Er wordt vervangende nieuwbouw voorgesteld. De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:

Programma

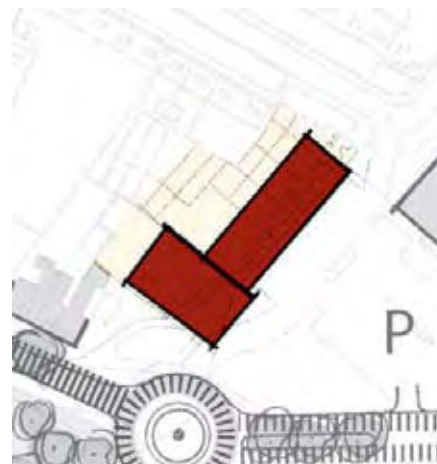
- Omdat het Floraplein op relatief grote afstand van het kernwinkelgebied en buiten de ontsluitingsroute is gesitueerd, wordt voorgesteld de nog aanwezige winkels te verplaatsen, waarmee de meubelzaak als solitaire detailhandel behouden blijft;
- In de vervangende nieuwbouw dient woningbouw gerealiseerd te worden voor diverse doelgroepen;
- Voor bewoners dient het parkeren op eigen terrein vormgegeven te worden.

Bebouwing

- De wand aan de noordwestzijde van het Floraplein dient als één geheel vormgegeven te worden;
- De bebouwing dient een afronding van het Floraplein te vormen, waarbij de maximale bouwhoogte drie bouwlagen bedraagt;
- Een verbijzondering van het bouwvolume ter plaatse van de te realiseren rotonde is gewenst.

Openbare ruimte

- Het complex is via een aftakking van de Floralaan bereikbaar, evenals het aanwezige parkeerterrein;
- Herinrichting van het plein is gewenst bij het realiseren van vervangende nieuwbouw;
- Toevoeging van bomen op het plein vergroot de leefbaarheid.





Burgemeester Frenckenstraat/Burgemeester Ploegmakerspark

Aan de noordoostzijde van de Burgemeester Frenckenstraat is momenteel een grote diversiteit aan bebouwing aanwezig. Op de hoek is een grootschalig complex gesitueerd met een aantal dienstverlenende functies, waaronder een bank. Hierachter is een parkeerterrein gesitueerd. Verder in de straat is een aantal meer kleinschalige panden gesitueerd die deels leegstaan en deels bewoond worden. Omdat de herontwikkeling van Midas een hogere parkeerdruk met zich mee zal brengen is het van belang dat in dit gebied voldoende parkeergelegenheid gecreëerd wordt. Daarbij verdient de opwaardering van het park en het inpas- sen van het huidige kantoorgebouw eveneens aandacht. Er wordt een concept voorgesteld waarin verdiept wordt geparkeerd en daarboven, aan een verhoogd plein, bebouwing wordt gesitueerd. De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:

Programma

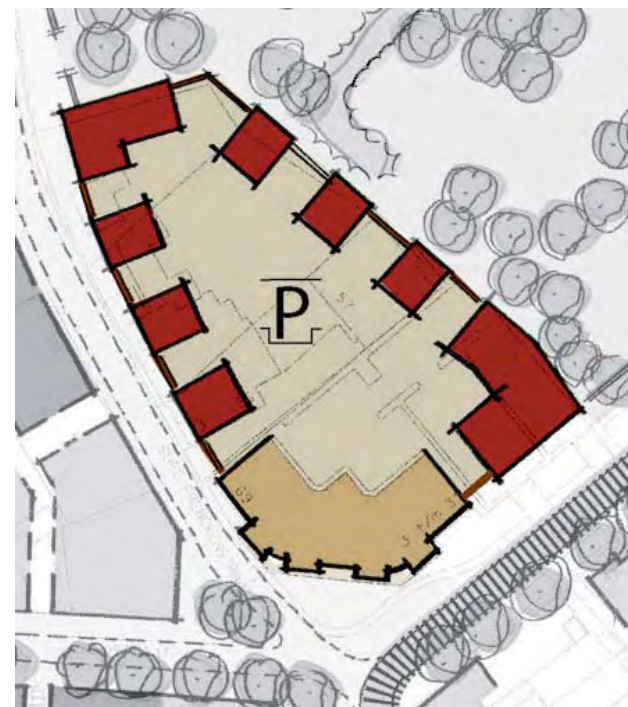
- Essentieel is dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt ten behoeve van bezoekers van het centrum van Asten;
- Omdat het gebied in het verblijfsgebied is gesitueerd en toezicht op het park wenselijk is, is in de voorgestelde bouwvolumes een combinatie van dienstverlening en woningbouw de meest geschikte functie;
- Parkeren en bebouwing dient op een logische manier gecombineerd te worden;
- De aanwezige dienstverlenende bedrijven kunnen goed behouden blijven.

Bebouwing

- Om te voorkomen dat een (nieuw) gat ontstaat in de bebouwingswand dient het parkeren half verdiept plaats te vinden. Tevens is de inval van daglicht op deze manier gegarandeerd;
- Door hierboven kleinschalige bouwvolumes te situeren, wordt een volledige bebouwingswand bewerkstelligd;
- Tussen de bouwvolumes is ruimte voor een verhoogd plein met gaten voor daglichttoetreding in de garage. Dit plein zal op een hoogte van ca. 1,5 meter komen te liggen;
- De bouwhoogte van de woonvolumes bedraagt twee bouwlagen met kap;
- De situering van de bebouwing dient de Burgemeester Frenckenstraat en het park ruimtelijk te begeleiden en te begrenzen. Tevens wordt in een aantrekkelijke parkrand voorzien.

Openbare ruimte

- De verdiepte parkeergelegenheid is toegankelijk vanaf de Burgemeester Frenckenstraat, het park en de Tuinstraat;
- Voor voetgangers dienen de parkeerplaatsen vanaf meerdere punten bereikbaar te zijn;
- De entree van de woningen, het verhoogde plein en de parkeergarage dient door middel van trappartijen gerealiseerd te worden;
- Het verhoogde plein dient ingericht te worden met kleinschalige groenele- menten;
- Aan de zijde van het park dient een bordes mogelijk gemaakt te worden alsmede directe verbindingen met het park.



Midas

Het Midas is een overdekt winkelcentrum centraal in het winkelgebied en grenzend aan de Markt. Er zijn diverse entrees, waardoor specifieke routes voor voetgangers aanwezig zijn. Omliggende bebouwing, zoals aan de Prins Bernhardstraat, staat deels leeg en het huidige aanbod van winkels in het Midas dient verbeterd te worden.

Mede om deze redenen is er het initiatief om tot herontwikkeling van Midas over te gaan, waarbij meer van de belendende bebouwing zal worden betrokken. De volgende programmatistische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:

Programma

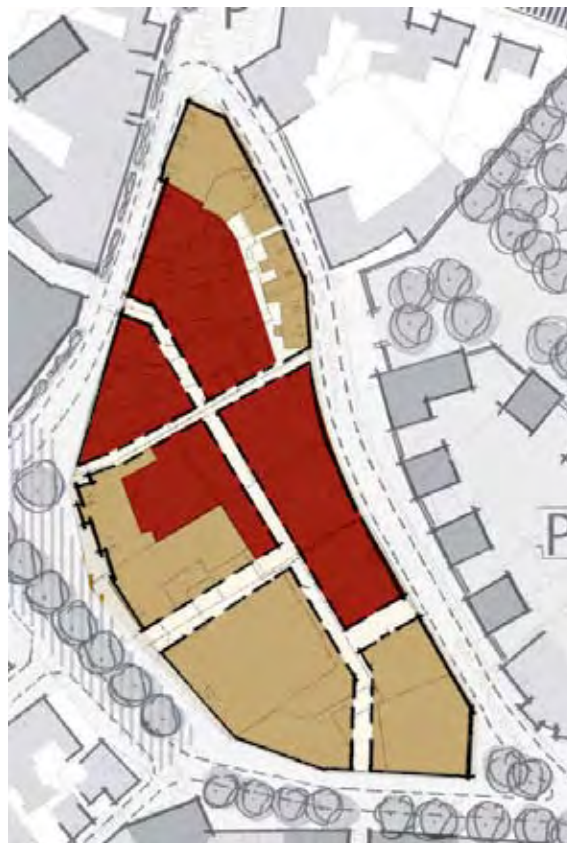
- Er dient een vernieuwd aanbod van detailhandel gerealiseerd te worden met eventueel een supermarkt, waarbij de nadruk ligt op bovenlokaal aanbod;
- Op de locatie van het voormalige postkantoor is het wenselijk, mede met het oog op de verlevendiging van de Markt, een horecagelegenheid te realiseren;
- Boven de winkels is ruimte aanwezig voor het realiseren van appartementen;
- Parkeren voor bewoners dient ondergronds plaats te vinden;
- Voor de parkeerbehoefte voor bezoekers is ruimte gereserveerd aan de overzijde van de Burgemeester Frenckenstraat.

Bebouwing

- Het historisch gegroeide bouwblok, gevormd door de Markt, Prins Bernhardstraat, Burgemeester Frenckenstraat en Emmastraat, dient van een volledige bebouwingswand voorzien te worden;
- De maximale bouwhoogte dient aan te sluiten bij de panden die behouden blijven en zal dan ook variëren tussen twee en drie bouwlagen (eventueel met kap);
- Daar waar in het gevelbeeld aangesloten wordt op bestaande historische bebouwing dient hierop in architectuur aansluiting gevonden te worden;
- Entrees van het winkelcentrum dienen voorzien te worden van een verbijzondering in de gevel.

Openbare ruimte

- Op strategische plaatsen dienen doorsteken gerealiseerd te worden, zodat winkelroutes ontstaan. Belangrijke entrees van het winkelcentrum komen uit op de Markt, het oude Poststraatje, de doorsteek naar het Kompas en de concentratie aan de Emmastraat. Door middel van entrees aan de Burgemeester Frenckenstraat wordt de relatie met het park verbeterd;
- De overdekte routes dienen onderdeel uit te maken van het winkelcircuit in het centrum.





Hoek Burgemeester Wijnenstraat/Prins Bernhardstraat e.o.

Onderhavige locatie betreft onder meer de locatie 'De Wit', waar een voormalig garagebedrijf is gesitueerd en een grootschalige verontreiniging aanwezig is. Momenteel vormt de locatie een gat in de bebouwingswand van zowel de Burgemeester Wijnenstraat als de Prins Bernhardstraat. Verder in noordelijke richting zijn aan de Prins Bernhardstraat een aantal winkels en horecagelegenheden gesitueerd. De doorsteek tussen het Kompas en de Prins Bernhardstraat wordt ruimtelijk niet begeleid.

Omdat over de gehele breedte van het plangebied een kwaliteitssprong gemaakt kan worden en er meerdere initiatiefnemers aanwezig zijn, wordt een voorstel gedaan voor het gehele gebied, zodat een afgerond geheel ontstaat. De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:

Programma

- Aan de buitenzijde van het gebied dient detailhandel mogelijk gemaakt te worden, zodat een aaneengesloten winkelscircuit ontstaat;
- Aan de Markt dienen, zoals in de huidige situatie, horecagelegenheden mogelijk gemaakt te worden;
- Aan het binnenterrein en boven de winkels kan voorzien worden in appartementen en stadswoningen voor diverse doelgroepen;
- Ondergronds dient een parkeergarage gerealiseerd te worden.

Bebouwing

- De bebouwingswanden dienen een gesloten geheel te vormen met smalle doorsteken naar de binnenhoven;
- Het expeditiegedeelte van het Kompas kan worden afgerond met een bebouwingswand;
- Aan de doorsteek tussen het Kompas en de Prins Bernhardstraat dient een versmalling in het profiel gemaakt te worden, zodat de belevingswaarde toeneemt. Deze doorsteek dient begeleid te worden met aantrekkelijke functies;
- Verbijzonderingen in bouwvolumes op bijzondere plaatsen zorgen voor een afwisselend en aantrekkelijk straatbeeld;
- De hoek Burgemeester Wijnenstraat/Markt vormt een belangrijke schakel tussen twee winkelgedeelten en dient als verbindend element vormgegeven te worden;
- De maximale bouwhoogte bedraagt twee bouwlagen met kap;
- Op de hoek Burgemeester Wijnenstraat/Markt kan een accent door middel van drie bouwlagen met kap vormgegeven worden.

Openbare ruimte

- De entree van de parkeergarage dient aan de Burgemeester Wijnenstraat gesitueerd te worden;
- Er dienen duidelijk begrensde ruimtes te ontstaan met bebouwing georiënteerd op de binnenhoven. Op deze manier zijn geen achterzijdes van bebouwing meer zichtbaar;
- De binnenhoven dienen autovrij ingericht te worden;
- De binnenhoven dienen open en informeel van aard te zijn, mede door toepassing van korte zichtlijnen;
- Er dienen kleinschalige groenelementen toegevoegd te worden.



Hoek Monseigneur den Dubbeldenstraat/Koningsplein

Deze locatie is zeer gunstig gesitueerd aan het Koningsplein en de aanwezige knik in de bebouwingswand is vanuit historisch oogpunt karakteristiek. De gesitueerde bebouwing verkeert echter in slechte bouwkundige staat en doet afbreuk aan het totaalbeeld dat gevormd wordt door belendende bebouwing, het gemeentehuis, Bartholomeus en de kerk.

Om het bebouwingsbeeld aan het Koningsplein te versterken is vervangende nieuwbouw gewenst. De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:

Programma

- Er dienen centrumvoorzieningen mogelijk gemaakt te worden, met uitzondering van detailhandel. Te denken valt hierbij aan kleinschalige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, etc.;
- Horeca ter plaatse dient gestimuleerd te worden ter verlevendiging van het Koningsplein;
- Boven de centrumvoorzieningen zijn mogelijkheden voor woningen;
- Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;

Bebouwing

- De karakteristieke knik dient in de vervangende nieuwbouw behouden te blijven;
- Er geldt een maximale bouwhoogte van twee hoge verdiepingen (ca. 3,5 meter) met kap;

Openbare ruimte

- In de buitenruimte aan de voorzijde is ruimte aanwezig voor een kleinschalig inrichtingselement;
- Toepassing van leibomen zorgt voor meer variatie van het straatbeeld en een vriendelijk karakter.



Hoek Kleine Marktstraat/Markt

Op de hoek van de Kleine Marktstraat en de Markt is momenteel een kleinschalig pand gesitueerd, passend in de historische structuur van Asten. Het pand is gelegen op een prominente zichtlocatie aan de Markt. In ontwikkelingsplannen dient met name de fijnmazigheid van het historische centrum van Asten herkenbaar te blijven.

Programma

- Gezien de ligging van de locatie is een detailhandelsfunctie, gecombineerd met wonen de meest geschikte functie.

Bebouwing

- Vervangende bebouwing dient wat betreft maatvoering en schaal te passen binnen de aanwezige bebouwingsstructuur;
- Er geldt een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.





Burgemeester Ploegmakerspark

Het park is een belangrijke schakel tussen het winkelgebied en de ontsluitingsroute. Vanuit de belangrijkste toegangsweg is het park een 'voorbode' van het eigenlijke winkelgebied. Het park dient dan ook ingericht te worden als een kwalitatief waardevolle schakel. Door het park te zien als een 'tuin' in het centrum is een hoogwaardige inrichting van groot belang. De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het park van toepassing:

Programma

- Om de leefbaarheid van het park te garanderen is het van belang een openbare en passende functie te situeren. Een horecagelegenheid, zoals een theehuis, is hiervoor goed geschikt;

Bebouwing

- Een 'poortgebouw' in de vorm van een folly is wenselijk bij de entree van het centrum (de rotonde vanaf de Floralaan als entree);
- Deze poort dient op kolommen gesitueerd te worden en transparant te zijn, zodat vanaf de doorgaande weg en de rotonde een directe zichtrelatie met het park bestaat. Tevens is het bouwwerk een markering van het centrum;
- Voor de horecagelegenheid geldt het uitgangspunt van een paviljoen met een speelse vormgeving. Een transparante gevelopbouw met veel glas is passend aan het water. De maximale bouwhoogte bedraagt één bouwlaag.

Openbare ruimte

- Het park dient goed toegankelijk te zijn vanaf alle zijden;
- Vanuit de toe te voegen bebouwing aan de rand is het park door middel van trappen bereikbaar;
- Belangrijk voor de doorzichten en de sociale veiligheid is het tegengaan van onderbegroeiing;
- De afbakening van het park dient plaats te vinden door middel van een karakteristiek hekwerk. Op deze manier wordt het park beter herkenbaar als een waardevolle en samenhangende openbare ruimte.



referentiebeelden karakteristiek hekwerk



